



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**  
Sous la présidence de Fabian JORDAN  
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**  
**Séance du 12 décembre 2022**

**68 élus présents (102 en exercice, 25 procurations)**

**M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.**

**PLU DE LA COMMUNE DE LUTTERBACH : APPROBATION DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE (532/2.1.2/903C)**

Le Conseil d'Agglomération a approuvé la modification du PLU de la commune de Lutterbach en décembre 2021. Après quelques semaines d'utilisation il s'est avéré que le règlement nouvellement approuvé ne contenait pas l'ensemble des modifications justifiées dans la note de présentation. Il est donc apparu nécessaire de procéder à une nouvelle modification pour :

- rectifier l'erreur de version du règlement qui a été soumise à l'enquête publique ;
- revoir la rédaction des dispositions relatives aux attiques dont les bases de calcul du volume n'ont pas évolué avec l'augmentation du nombre de niveaux des bâtiments admis dans la zone AUd autorisée par la dernière modification.

Le dossier de modification simplifiée a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 7 juillet 2022. La Collectivité Européenne d'Alsace, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie ont émis un avis favorable sur le projet de modification simplifiée à l'instar du SIVOM de la Région Mulhousienne qui a rappelé les dispositions relatives à l'assainissement et aux eaux pluviales. Ces dispositions ne relevant pas de la présente modification simplifiée et ayant déjà été prises en compte antérieurement n'ont pas été intégrées dans le présent dossier. L'Etat ne s'est pas prononcé.

Dans le cadre du décret « Accélération et Simplification de l'Action Publique » du 13 octobre 2021, une modification simplifiée ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle est, par exception, dispensée de toute formalité auprès de

l'autorité environnementale (MRAe). De ce fait, la MRAe n'a pas été consultée dans le cadre de cette procédure.

Par délibération du Bureau en date du 4 juillet 2022, les modalités de mise à disposition du public ont été définies comme suit :

- mise en ligne des pièces du dossier sur le site de Mulhouse Alsace Agglomération (<https://www.mulhouse-alsace.fr/>) et de la commune de Lutterbach ([www.lutterbach.fr](http://www.lutterbach.fr)) afin qu'elles soient consultables à distance;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les Personnes Publiques Associées, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations, pendant un mois, à la Mairie de Lutterbach, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition par :

- la publication d'un avis dans le journal l'Alsace le 3 septembre 2022 ;
- l'affichage du même avis à la mairie de Lutterbach et au siège de Mulhouse Alsace Agglomération ainsi que sa mise en ligne sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération.

Ainsi, le dossier de modification simplifiée a été mis à la disposition du public du 12 septembre au 12 octobre 2022. Sur cette période, le projet de modification simplifiée n'a fait l'objet d'aucune observation. Le bilan de la mise à disposition se résume de ce fait au constat de l'absence de contribution du public.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-45 à L153-48 et R153-20 et R153-21 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lutterbach approuvé le 13 mai 2013, modifié le 27 mars 2017 et le 13 décembre 2021 ;

Vu la délibération du 18 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil d'Agglomération au Bureau ;

Vu l'arrêté n°34/2020 en date du 11 juillet 2020 donnant délégation de fonction au Vice-Président Rémy Neumann dans le domaine de l'urbanisme prévisionnel ;

Vu la délibération du Bureau de Mulhouse Alsace Agglomération en date du 4 juillet 2022 définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Lutterbach ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu le bilan de la mise à disposition ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de Lutterbach est prêt à être approuvé ;

Au vu de ces éléments, après en avoir délibéré le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du PLU de Lutterbach ;
- approuve le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Lutterbach tel qu'il est annexé à la présente ;
- autorise le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Lutterbach et dans les locaux de Mulhouse Alsace Agglomération – service Urbanisme Prévisionnel aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Mulhouse Alsace Agglomération et à la mairie de Lutterbach durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

PJ : Projet de modification simplifiée du PLU de Lutterbach

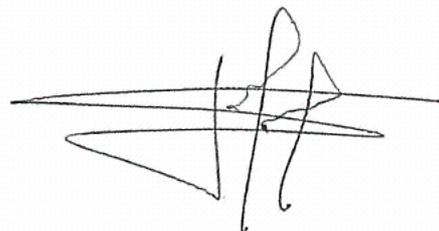
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

Handwritten signature of Jean-Luc Schildknecht in blue ink, featuring a stylized 'H' and 'S'.

Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président

Handwritten signature of Fabian Jordan in black ink, featuring a stylized 'F' and 'J' with horizontal strokes.

Fabian JORDAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée



## LUTTERBACH

### **1. Note de présentation Complément au rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
d'Agglomération du 12 décembre 2022 :  
Le Vice-Président :



Rémy NEUMANN

Décembre 2022

## Table des matières

I.	Contexte et objet de la modification.....	3
A.	Chronologie .....	3
B.	Choix de la procédure .....	3
C.	Situation administrative .....	4
D.	Situation géographique .....	4
II.	Exposé des motifs .....	5
A.	Rectification d'une erreur matérielle .....	5
III.	Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne .....	8
IV.	Incidences sur l'environnement.....	8

## I. Contexte et objet de la modification

### A. Chronologie

Par délibération en date du 13 mai 2013, le Conseil Municipal de Lutterbach approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Dans le cadre de ce PLU, les grands axes du développement futur de la commune ont été définis à travers des objectifs traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ils ont été, par la suite, transposés dans les documents réglementaires dont le zonage est la traduction la plus concrète.

Le PLU a fait l'objet d'une modification le 27 mars 2017 portant notamment sur le remaniement d'une Orientation d'Aménagement et Programmation ainsi que sur la création d'un emplacement réservé.

Depuis le 1er janvier 2020, m2A est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ». Ainsi la seconde modification du PLU a été conduite conjointement entre la commune et m2A et portait essentiellement sur des adaptations réglementaires dans le cadre de la réalisation de la future ZAC « les rives de la Doller ». Elle a été approuvée par le Conseil d'agglomération le 13 décembre 2021.

A l'instruction de certaines autorisations du droit des sols, il s'est avéré qu'une erreur matérielle s'était glissée dans le dossier de modification qu'il convient de rectifier.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation approuvé de Lutterbach.

### B. Choix de la procédure

Les procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont codifiées aux articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article L153-31 précise : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

L'article L153-36 complète : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'Article L153-41 ajoute : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;



- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

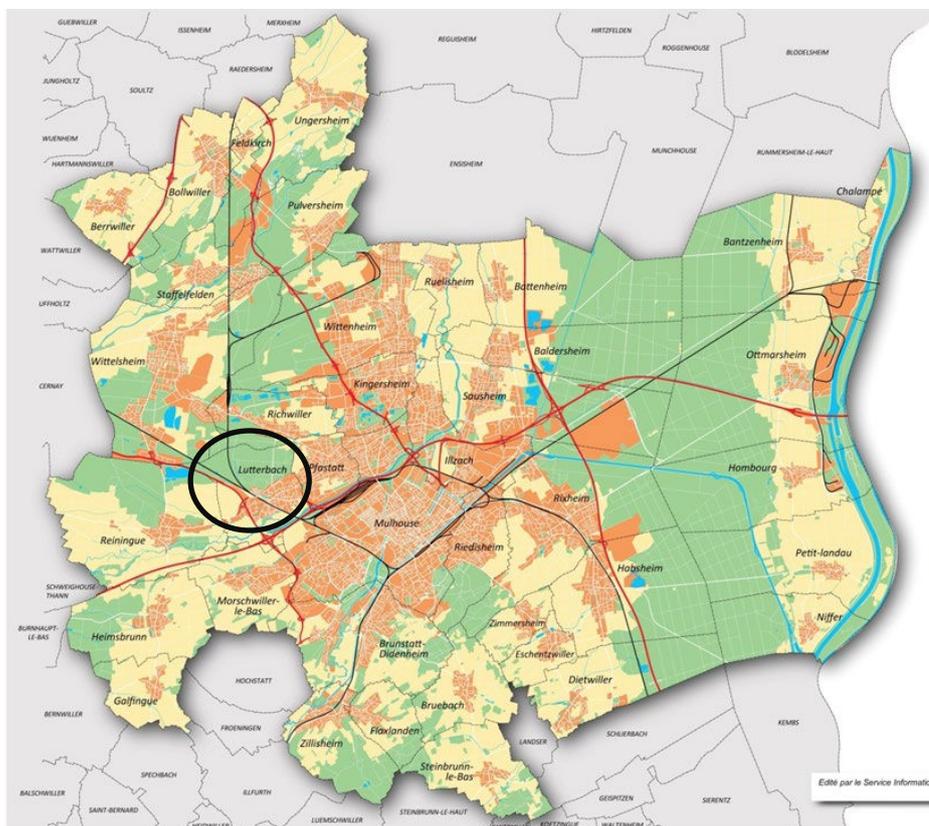
Enfin, Article L153-45 stipule : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

## C. Situation administrative

Au plan administratif, la commune de Lutterbach est située dans l'arrondissement de Mulhouse et dans le canton de Wittenheim. La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) qui regroupe 39 communes et 267 759 habitants, soit plus d'un tiers de la population du Haut-Rhin. Au recensement de 2018, Lutterbach comptait une population de 6 279 habitants.

La commune de Lutterbach appartient à la ceinture mulhousienne. Elle se situe à 6 km au Nord-Ouest de Mulhouse, sur les points de jonction des chemins de fer de Strasbourg - Bâle et de Mulhouse - Wesserling. Elle est traversée par la RN 66, la RD 20 et l'autoroute A36.

## D. Situation géographique



D'une surface de 866 ha, la commune de Lutterbach englobe 281 ha de la forêt du Nonnenbruch. Le domaine bâti de Lutterbach s'est installé à l'Est du ban communal, à l'écart de la Doller et de ses inondations.

Le développement de la trame bâtie a opéré la jonction avec Pfastatt à l'Est. Lutterbach est entourée au Sud par Morschwiller-le-Bas et Mulhouse, à l'Ouest par Reiningue, et au Nord-Ouest par Wittelsheim.

## II. Exposé des motifs

### A. Rectification d'une erreur matérielle

La précédente modification du PLU qui a été approuvée par le Conseil d'Agglomération de m2A le 13 décembre dernier portait sur des évolutions réglementaires pour le futur écoquartier « les rives de la Doller » ainsi que sur l'aspect des clôtures. Ces évolutions ont été présentées et justifiées dans la note de présentation du dossier puis transposées dans le règlement écrit.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées sur la base de ce dossier. Cependant, au moment de la constitution du dossier pour l'enquête publique, une version de travail incomplète du règlement a été jointe au dossier, puis approuvée. Les articles non modifiés sont ceux relatifs aux clôtures (UA 11, UB 11, UC 11, UD 11 et AU 11) au COS (UA 14, UB 14, UC 14, UD 14 et UE 14) et à la hauteur des bâtiments en attiques en secteur AUd.

C'est à l'occasion de l'instruction de déclarations préalables portant sur la création d'une clôture que la substitution du règlement a été mise au jour.

#### Extrait de la note de présentation de la modification approuvée le 13 décembre 2021

Modification du PLU de Lutterbach

Rapport de présentation

#### 4. Exposé des motifs

##### Suppression du COS

Le PLU de la commune de Lutterbach a été approuvé le 13 mai 2013. Dans son règlement, il réglemente les droits à construire par un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sur différentes zones. La loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé ce coefficient dans les PLU. En effet, ce dernier était considéré comme un frein à la densification et un facteur d'étalement urbain car il limitait la surface de plancher constructible sur un terrain. Cette disposition, bien qu'inapplicable, est toujours présente dans le règlement de la commune de Lutterbach. Pour plus de lisibilité pour les usagers et les instructeurs, il convient de supprimer du règlement toute référence au COS.

##### Modification de la hauteur des clôtures en secteur UA

La gendarmerie de Lutterbach est implantée rue de la Gare, en plein cœur de la commune. Des directives nationales pour la sécurisation des sites imposent que la hauteur de clôtures soit au minimum de 2 m. Or le règlement actuel de la zone UA limite la hauteur totale des clôtures à 1.50m. Aussi et dans la mesure où les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général présentent des caractéristiques différentes des règles de constructibilité applicables dans la zone UA, ils seront exemptés des dispositions relatives aux clôtures.

##### Aspect des clôtures

Les clôtures présentent aujourd'hui sur l'ensemble de la commune une diversité d'aspect bien que le règlement soit homogène sur les secteurs à vocation d'habitat. Afin de permettre la réalisation d'une nouvelle forme de clôture, notamment en alternant les murs bahuts et les dispositifs à claire voie, le règlement doit être adapté. Il ne permet aujourd'hui que la création d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum ou d'un dispositif à claire voie monté ou non sur un mur bahut dont la hauteur totale est limitée à 1.50m.

Ainsi, afin de tenir compte de la diversité des types de clôtures ces dernières, lorsqu'elles alternent un mur bahut et un dispositif à claire voie, auront une hauteur maximale de 1.50 m.



#### Extraits du règlement approuvé le 13 décembre 2021

## 11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

## Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

14.2. Dans le secteur UAa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70.

Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires notamment) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Cette erreur a introduit une incohérence entre les pièces du dossier, constituant ainsi une erreur matérielle. Il convient donc de lever cette incohérence en substituant la version de travail du règlement par celle qui aurait dû être approuvée.

## 11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.

Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les dispositions de l'alinéa 11.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

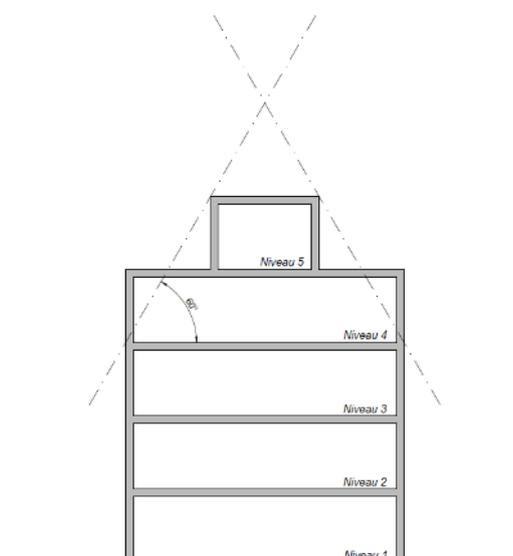
### Extraits du règlement modifié

Concernant la hauteur des bâtiments, la modification a approuvé l'augmentation d'un niveau de la hauteur des bâtiments en secteur AUd afin de tenir compte de l'aléa remontée de nappe et ainsi limiter les coûts relatifs à la création de stationnement en souterrains. Cependant, lors de la rédaction du règlement, la définition du volume de l'étage en attique n'a pas évolué avec la modification du nombre de niveau

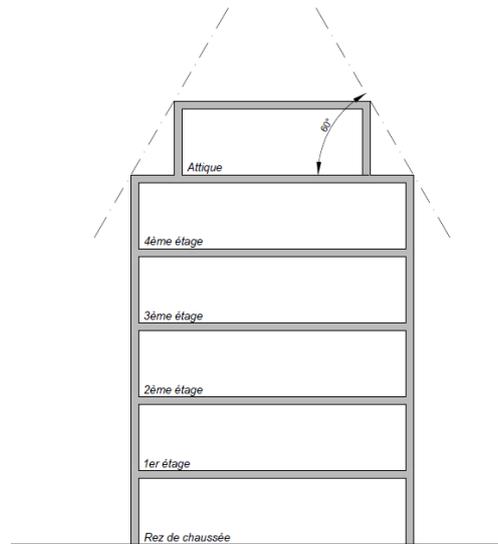
	Avant modification	Après modification	
<b>Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<p><b>Dans le secteur AUd</b></p> <p><b>10.10.</b> Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 4.</p> <p><b>10.11.</b> Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres.</p> <p><u>Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique</u>, le dessus de la dalle haute du troisième niveau habitable est situé à 10 mètres de hauteur au maximum.</p> <p>Le volume du quatrième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.</p>	<p><b>Dans le secteur AUd</b></p> <p><b>10.10.</b> Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, <b>ne peut excéder 5.</b></p> <p><b>10.11.</b> Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder <b>12,5 mètres.</b></p> <p><u>Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique</u>, le dessus de la dalle haute du <b>quatrième niveau habitable est situé à 12,5 mètres de hauteur au maximum.</b></p> <p><b>Le volume du cinquième niveau</b> en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.</p>	<p>Le choix a été fait de majorer d'un niveau la hauteur des constructions sur la ZAC pour offrir la possibilité de gérer le stationnement dans le socle des bâtiments compte tenu des difficultés techniques et financières pour la réalisation de sous-sols et afin de ne pas risquer de venir entraver le libre écoulement de la nappe.</p> <p>Par ailleurs, cela permet de dégager une constructibilité satisfaisante tout en limitant l'emprise au sol des constructions.</p> <p>La surface globale constructible dans la ZAC et définie dans le dossier de création n'augmente pas, il s'agit simplement d'envisager une répartition différente afin d'offrir une bonne diversité dans les gabarits bâtis.</p> <p>Enfin, l'architecte-conseil de la ZAC s'assurera de la bonne insertion urbaine des projets.</p>

### Extraits de la note de présentation de la modification approuvée le 13 décembre 2021

Ainsi la règle définissant le gabarit approuvée le 13 décembre 2021 conduit à la création d'un attique selon la représentation ci-après dont le volume est défini à compter de la dalle haute du troisième niveau. Le niveau en attique ne serait alors que peu aménageable.



Afin de retrouver l'esprit de la règle de gabarit pour le niveau en attique tel que représenté ci-dessous, il convient de faire évoluer l'article AU 10.11, en précisant que le volume de l'attique doit être défini en fonction du niveau de la dalle haute du quatrième niveau.



L'article AU 10.11 modifié est donc rédigé ainsi :

**Le volume du cinquième niveau** en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du **quatrième** niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

### III. Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

La présente modification simplifiée, visant à rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit, n'est pas de nature à compromettre les orientations du SCOT relatives à la commune de Lutterbach.

### IV. Incidences sur l'environnement

Les changements apportés par la présente procédure demeurent de portée très limitée et ne concernent en rien la protection :

- des espaces naturels et agricoles ;
- des continuités écologiques ;
- des zones humides ;
- des milieux naturels remarquables ou non.

Il est à noter que dans le cadre du décret « ASAP » du 13 octobre 2021, une modification simplifiée ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, est, par exception, dispensée de toute formalité auprès de l'autorité environnementale (MRAe).



# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification simplifiée*

## Lutterbach



### 3.a. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil d'Agglomération du 12 décembre 2022 :

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



Avril 2022



**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB.....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC.....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE UD.....</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE UE.....</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE AU.....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE A.....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE VIII - ZONE N.....</b>	<b>75</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>83</b>
<b>ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 - ENVIRONNEMENT) NOR : ENVP9650195A MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT .....</b>	<b>85</b>
<b>LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996.....</b>	<b>92</b>
<b>CLOTURES – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2007 PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>93</b>

## PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lutterbach tel que délimité sur les plans de zonage.

### 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 à celles du P.O.S. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 décembre 1993, modifié par délibérations du Conseil Municipal le 18 novembre 1996, du 2 juin 1998, du 11 octobre 2004 et du 21 septembre 2009, révisé partiellement par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2004 et mis en compatibilité avec le projet de tram-train Mulhouse – Vallée de la Thur par Décret du 11 octobre 2004 ainsi qu'à celles de la ZAC des Brasseries approuvée par arrêté préfectoral du 13 décembre 1971, modifiée par arrêté préfectoral du 3 mai 1974.

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 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.

- 1.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à **la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2007**. Cette délibération est annexée au règlement.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de LUTTERBACH définit :

- une zone urbaine UA [noyau ancien] qui comporte un secteur UAa [Orangerie Sainte-Anne],
- une zone urbaine UB [habitat collectif de forte densité, équipements scolaires et sportifs],
- une zone urbaine UC [extensions urbaines de moyenne densité],
- une zone urbaine UD [extensions urbaines pavillonnaires de moyenne densité] qui comporte le secteur UDa [habitat en bande Les Quatre Saisons],
- une zone urbaine UE [activités économiques] qui comprend le secteur UEa [Cité de l'Habitat], le UEb [activités artisanales et tertiaires – domaine public ferroviaire] et UEc [activités artisanales - rue de Thann],
- une zone à urbaniser AU [urbanisation future] qui comprend des secteurs AUa [développement urbain Beim Kirchhofe], AUb [habitat social adapté], AUc [centre pénitentiaire], AUd [développement urbain Guthusermatten], AUe [activités artisanales] et AUf [zone d'équipements sportifs du Frohmatten],
- une zone agricole A [constructible pour les besoins de l'agriculture] qui comprend des secteurs Aa [agricole inconstructible situé en zone inondable],
- une zone naturelle et forestière N qui comprend des secteurs Na [équipements sportifs et de loisirs de plein air], un secteur Nb [jardins familiaux], un secteur Nc [Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement] et un secteur Nd [centre de dressage canin].

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage 3.a et 3.b.

Le plan 3.b concerne les zones A et N ainsi que leurs secteurs respectifs.

Le plan 3.c concerne les zones UA, UB, UC, UD et AU ainsi que leurs secteurs respectifs.

Les mentions relatives aux zones et secteurs figurant entre crochets n'ont qu'un caractère indicatif.

## 3. ADAPTATIONS MINEURES

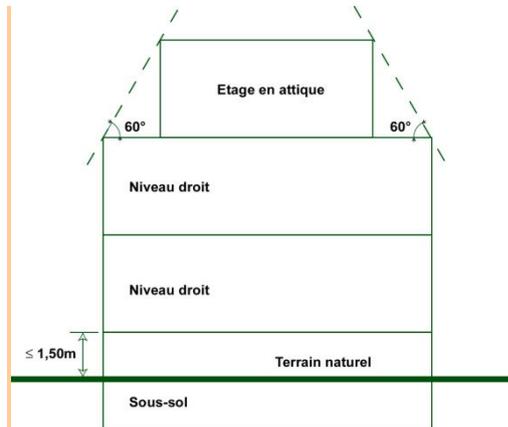
Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5. GLOSSAIRE

**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** :



Etage 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.

**Carport** : abri totalement ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

**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.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Cette destination comprend les constructions et installations publiques ou privées qui sont destinées à accueillir une fonction d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif de la population et/ou des activités. Elle recouvre les infrastructures et superstructures, y compris les locaux accessoires, ouvrages et aménagements de sols qui leurs sont liés, qui sont nécessaires aux domaines suivants :

- le fonctionnement des réseaux urbains (voirie, eau, assainissement, déchets, énergies, transports, communications électroniques et numériques ...),
- le fonctionnement des services administratifs, sociaux, sanitaires, de la défense et de la sécurité, de la justice, sportifs et de loisirs, éducatifs et de l'enfance, culturels, d'inhumation ...,
- les politiques et actions publiques ou d'intérêt collectif notamment en matière d'habitat adapté et d'hébergement temporaire, de gestion des besoins collectifs en stationnement, de protection contre les risques naturels ou technologiques, de gestion des ouvrages hydrauliques, des cours d'eau et plans d'eau, de gestion des milieux naturels et forestiers, d'entretien et de mise en valeur.

**Niveau droit** : doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

**Sous-sol / Niveau** : un sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

## Modification simplifiée

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Vue :** Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

### Limite légale du Chemin de Fer

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

a) Voies en plate-forme sans fossé :

une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur.  
(figure 1)



b) Voie en plate-forme avec fossé :

le bord extérieur du fossé (figure 2)



c) Voie en remblai :

l'arête inférieure du talus de remblai  
(figure 3)



ou

le bord extérieur du fossé  
si cette voie comporte un fossé (figure 4)



d) Voie en déblai

l'arête supérieure du talus de déblai (figure 5)



*Modification simplifiée*

## CHAPITRE I – ZONE UA

### **Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation**

*Il s'agit du noyau urbain de la commune comportant des constructions à usage d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et de service.*

*Le secteur UAa correspond à une opération d'aménagement à dominante d'habitat comportant des logements collectifs, y compris des logements collectifs publics, et des logements individuels ainsi que des équipements publics, dont une école maternelle.*

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées, camping cars, mobile homes,
  - 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 et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au parc urbain identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c [ancienne peupleraie].
- 1.7. La suppression des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c.

### **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements commerciaux, artisanaux et agricoles existants à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances et qu'ils améliorent le caractère de la zone.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c est soumise à déclaration préalable.

## *Modification simplifiée*

- 2.3.** Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances et dangers éventuels.
- 2.4.** La reconstruction 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 peut être réalisée à l'identique ou de manière à ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite.
- 2.5.** Les abris de jardins à raison d'un par unité foncière.
- 2.6.** Dans toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement comportant 10 logements ou plus une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée.

### **Dans le secteur UAa**

- 2.7.** L'opération d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur.

## **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 doivent avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 4 mètres

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.

### **Dans le secteur UAa**

Il ne peut être réalisé qu'un seul accès carrossable sur la rue Aristide Briand et quatre accès carrossables sur l'avenue de Montceau-les-Mines.

## **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.

Les coffrets et infrastructures propres aux branchements doivent être localisés à l'intérieur des propriétés.

### **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 tous porteurs public(s) ou privé(s) 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 (article 28 du règlement du Service public de l'assainissement collectif).

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 existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Hormis le secteur UAa qui est classé 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.

## Modification simplifiée

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.

**Dans le secteur UAa**, l'opération d'aménagement doit comporter un dispositif de stockage préalable à l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

### 4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

## Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de la voie publique.

**Dans le secteur UAa**, cette distance minimale est de 4 mètres.

**6.2.** Dans les rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être implantées à cet alignement.

**6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

**6.4.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.5.** 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.

## Modification simplifiée

- 6.6.** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter de 0,16 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul si le trottoir au droit de la construction a une largeur supérieure ou égale à 1,60 mètre.
- 6.7.** Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.

### Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### *Dans les 15 premiers mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement*

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur UAa**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres

#### *Au-delà des 15 premiers mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement*

- 7.2.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.3. Sauf dans le secteur UAa**, au-delà d'une profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :
- 7.3.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.3.3.
- 7.3.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.
- 7.3.3.** - Lorsque leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et leur hauteur plafond dans la marge de recul définie à l'article 7.1 n'excède pas 6 mètres et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des éventuelles constructions existantes implantées sur limites séparatives.

#### *Autres implantations quelle que soit la profondeur*

- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.
- 7.5.** La distance comptée horizontalement de tout point des abris de jardin au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

- 7.6. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.7. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes<sup>1</sup>, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UAa**, Il n'est pas fixé de distance entre les constructions implantées sur une même propriété.

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. **Sauf dans le secteur UAa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 2/3 de la superficie du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8 m<sup>2</sup>.
- 9.3. Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

---

<sup>1</sup> Voir GLOSSAIRE

**Sauf dans le secteur UAa**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.
- 10.2. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 4.
- 10.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement public est fixée à 18 mètres et les dispositions des articles 10.1 et 10.2 ne leur sont pas applicables.

**10.4. Dans le secteur UAa**

- 10.4.1 Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 4.
- 10.4.2 Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres.
- 10.4.3 Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du troisième niveau habitable est situé à 10 mètres de hauteur au maximum.  
  
Le volume du quatrième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal pour les 2/3 au moins du total des longueurs des façades principales (avant et arrière).  
  
Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.
- 10.4.5 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle implantées le long de la rue de Montceau-les-Mines, le nombre de niveaux, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 3.

- 10.5. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.
- 10.6. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux fixés par le présent article, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.7. 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 à des limitations de hauteur.

**Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Sauf dans le secteur UAa**

- 11.1. Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

## Modification simplifiée

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toute transformation de façade doit respecter le style de l'architecture préexistante. En particulier, les garages et les vitrines doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements publics.

Les toitures végétalisées sont admises.

### 11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, **soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.**

Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

**Les dispositions de l'alinéa 11.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

### Dans le secteur UAa

**11.3.** Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère du secteur.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux mis en œuvre doivent être nobles et pérennes.

Les murs existants doivent être mis en valeur et l'aménagement du secteur doit privilégier leur maintien.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

## Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas 12.1 à 12.4. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

**12.2.** 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.

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

**12.4.** Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

- Normes :
- Habitation, bureaux : Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt : La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

**Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UAa**

- 13.4.** L'aménagement du secteur doit faire l'objet d'un plan paysager détaillé mentionnant les arbres existants à conserver et les plantations à réaliser.

**Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet

**Article UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE II – ZONE UB

### **Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation**

*Il s'agit d'une zone d'habitat collectif de forte densité comportant des constructions à usage d'équipements scolaires et sportifs, d'équipements collectifs et de service.*

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage de production artisanale et industrielle.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées, camping cars, mobile homes,
  - 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 et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte aux cortèges végétaux des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c.

### **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2. La reconstruction 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 peut être réalisée à l'identique ou de manière à ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite.

- 2.3.** Dans toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement comportant 10 logements ou plus une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée.
- 2.4.** Les coupes et abatages d'arbres dans les cortèges végétaux des cours d'eau identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c à condition qu'elles soient rendues nécessaires et indispensables pour des motifs de sécurité et qu'elles fassent l'objet d'une compensation intégrale.

**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 doivent avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 4 mètres

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'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.

Les coffrets et infrastructures propres aux branchements doivent être localisés à l'intérieur des propriétés.

#### **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 tous porteurs public(s) ou privé(s) 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 (article 28 du règlement du Service public de l'assainissement collectif).

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 existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

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.

#### **4.4. Collecte des déchets**

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

**Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

**Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie publique.
- 6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.4. 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.
- 6.5. L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter de 0,16 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul si le trottoir au droit de la construction a une largeur supérieure ou égale à 1,60 mètre.
- 6.6. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.

**Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.
- 7.2. Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :
  - 7.2.1. - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.2.3.
  - 7.2.2. - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.
  - 7.2.3. - Lorsque leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres dans la marge de recul définie à l'article 7.1 et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des éventuelles constructions existantes implantées sur limites séparatives.

## Modification simplifiée

Lorsque les constructions implantées sur limites séparatives ne sont pas des constructions isolées (annexe contigüe ou élément de la construction principale implanté sur limite séparative) un traitement architectural doit garantir un raccordement harmonieux des divers volumes bâtis.

- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.
- 7.4.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.5.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 6 mètres.

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes<sup>1</sup>, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2.** L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8 m<sup>2</sup>.
- 9.3.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

---

<sup>1</sup> Voir GLOSSAIRE

## Modification simplifiée

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres à l'égout du toit ou de la corniche.
- 10.2. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 6.
- 10.3. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux fixés par le présent article, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.4. 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 à des limitations de hauteur.

### Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1. Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### 11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, **soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.**

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

## Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas 12.1 à 12.4. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

**12.2.** 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.

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

**12.4.** Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Normes :

- Habitation, bureaux : Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt : La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

**Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la superficie des espaces verts, jardin d'agrément compris, doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain et les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain.

**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE III – ZONE UC

### **Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation**

*Il s'agit d'une zone qui comporte des constructions à usage d'habitat de moyenne densité, d'équipements collectifs et de services.*

### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage de production artisanale et industrielle.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées, camping cars, mobile homes,
  - 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 et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte aux cortèges végétaux des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c.

### **Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements commerciaux et artisanaux existants à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances et qu'ils améliorent le caractère de la zone.
- 2.2. Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances et dangers éventuels.

## *Modification simplifiée*

- 2.3.** La reconstruction 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 peut être réalisée à l'identique ou de manière à ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite.
- 2.4.** Les abris de jardins à raison d'un par unité foncière
- 2.5.** Les coupes et abatages d'arbres dans les cortèges végétaux des cours d'eau identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c à condition qu'elles soient rendues nécessaires et indispensables pour des motifs de sécurité et qu'elles fassent l'objet d'une compensation intégrale.
- 2.6.** Dans toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement comportant 10 logements ou plus une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée.

### **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 doivent avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 4 mètres

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**

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 tous porteurs public(s) ou privé(s) 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 (article 28 du règlement du Service public de l'assainissement collectif).

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 existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

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.

#### 4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un local ou d'une aire aménagée pour le stockage des déchets en attente de collecte.

#### Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

#### Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique.
- 6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.4. 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.
- 6.5. L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter de 0,16 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul si le trottoir au droit de la construction a une largeur supérieure ou égale à 1,60 mètre.
- 6.6. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.

#### Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits<sup>1</sup> et plus et équipements publics :*

- 7.1. 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 6 mètres.

---

<sup>1</sup> Doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

## Modification simplifiée

*Autres constructions admises dans la zone :*

- 7.2.** 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.

*Dispositions applicables à toutes les constructions*

- 7.3.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.3.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.3.3.

**7.3.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

**7.3.3.** - Lorsque leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres dans les marges de recul définies aux articles 7.1 et 7.2., et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des éventuelles constructions existantes implantées sur limites séparatives.

Lorsque les constructions implantées sur limites séparatives ne sont pas des constructions isolées (annexe contigüe ou élément de la construction principale implanté sur limite séparative) un traitement architectural doit garantir un raccordement harmonieux des divers volumes bâtis.

- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.
- 7.5.** La distance comptée horizontalement de tout point des abris de jardin au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.
- 7.6.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.7.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes<sup>1</sup>, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

<sup>1</sup> Voir GLOSSAIRE

## Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8 m<sup>2</sup>.
- 9.3. Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 4.
- 10.2. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres.
- Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du troisième niveau habitable est situé à 10 mètres de hauteur au maximum.
- Le volume du quatrième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.
- Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.
- 10.3. Les équipements publics d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 10.4. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.
- 10.5. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux fixés par le présent article, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.

- 10.6.** 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 les articles précédents.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1.** Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.2. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, **soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.**
- .

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

## **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas 12.1 à 12.4. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

## Modification simplifiée

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

- 12.2.** 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.
- 12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.
- 12.4.** Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Normes :

- Habitation, bureaux : Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt : La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

## Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.
- 13.2.** La superficie des espaces verts, jardin d'agrément compris, doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain.
- Ils seront plantés d'arbres à raison d'un pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 15.1. Performances énergétiques

### *Modification simplifiée*

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

#### **15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

#### **Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

*Modification simplifiée*

## CHAPITRE IV – ZONE UD

### **Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation**

*Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne dans laquelle la conservation de la spécificité des différents quartiers qui la compose n'exclut pas l'implantation d'équipements collectifs et associatifs, de commerces de proximité et de services à l'échelle de chaque quartier.*

**Le secteur UDa** correspond au lotissement des Quatre Saisons qui se caractérise par de l'habitat en bande

### **Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage de production artisanale et industrielle.
- 1.2. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées, camping cars, mobile homes,
  - 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 et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte aux cortèges végétaux des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c.

### **Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements commerciaux et artisanaux existants à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances et qu'ils améliorent le caractère de la zone.
- 2.2. Les coupes et abatages d'arbres dans les cortèges végétaux des cours d'eau identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c à condition qu'elles soient rendues nécessaires et indispensables pour des motifs de sécurité et qu'elles fassent l'objet d'une compensation intégrale.

## *Modification simplifiée*

- 2.3.** Les établissements commerciaux à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup>
- 2.4.** Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire les nuisances et dangers éventuels.
- 2.5.** La reconstruction 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 peut être réalisée à l'identique ou de manière à ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite.
- 2.6.** Les abris de jardins à raison d'un par unité foncière
- 2.7.** 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 UD 3 à UD 14.
- 2.8.** Dans toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement comportant 10 logements ou plus une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée.

### **Article UD 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 doivent avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 4 mètres

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 UD 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 tous porteurs public(s) ou privé(s) 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 (article 28 du règlement du Service public de l'assainissement collectif).

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 existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

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.

## Modification simplifiée

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 déchets en attente de collecte.

## Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## Article UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique.
- 6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.4. 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.
- 6.6. **Dans le secteur UDa**, une extension mesurée des constructions existantes peut être réalisée dans la marge de recul, entre la façade sur rue et l'alignement, à condition que le volume créé s'intègre harmonieusement à l'ensemble bâti. Les projets architecturaux communs seront à privilégier, et, à défaut, une servitude de cour commune devra être produite.
- 6.7. L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter de 0,16 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul si le trottoir au droit de la construction a une largeur supérieure ou égale à 1,60 mètre.
- 6.8. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.

## Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits<sup>1</sup> et plus et équipements publics:*

**7.1.** 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 6 mètres.

*Autres constructions admises dans la zone :*

**7.2.** 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.

*Dispositions applicables à toutes les constructions*

**7.3.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.3.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.3.3.

**7.3.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

**7.3.3.** - Lorsque leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres dans les marges de recul définies aux articles 7.1 et 7.2., et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des éventuelles constructions existantes implantées sur limites séparatives.

Lorsque les constructions implantées sur limites séparatives ne sont pas des constructions isolées (annexe contigüe ou élément de la construction principale implanté sur limite séparative) un traitement architectural doit garantir un raccordement harmonieux des divers volumes bâtis.

**7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

**7.5.** La distance comptée horizontalement de tout point des abris de jardin au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.

**7.6.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**7.7.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

---

<sup>1</sup> Doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

- 7.8.** Dans le secteur **UDa**, les extensions mesurées admises dans la marge de recul peuvent être implantées sur limite séparative si elles sont réalisées dans le cadre d'un projet architectural commun ou si une servitude de cour commune lie deux fonds voisins.

**Article UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes<sup>1</sup>, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
- 9.2.** L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 8 m<sup>2</sup>.
- 9.3.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou de la corniche.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 3.
- 10.3.** Les équipements publics d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

---

<sup>1</sup> Voir GLOSSAIRE

- 10.4.** La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.
- 10.5.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux fixés par le présent article, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.6.** 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 les articles précédents.

## **Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1.** Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La longueur des constructions en bande ne peut excéder 40 mètres.

### **11.2. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, **soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.**

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

- 11.3. Dans le secteur UDa**, une harmonisation de la couleur des enduits, des menuiseries et des clôtures doit être recherchée.

Les extensions mesurées admises dans la marge de recul doivent faire l'objet d'un traitement architectural préservant l'harmonie de l'ensemble bâti.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

## **Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas 12.1 à 12.4. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

**12.2.** 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.

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

**12.4.** Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Normes :

- Habitation, bureaux : Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt : La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

## **Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.

**13.2.** La superficie des espaces verts, jardin d'agrément compris, doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain.

**Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**Article UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

*Modification simplifiée*

## CHAPITRE V – ZONE UE

### **Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation**

*Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques incompatibles avec les zones d'habitat et notamment aux activités industrielles, artisanales et tertiaires, aux commerces de détail ainsi qu'aux services collectifs aux entreprises (restaurant, hébergement, crèche d'entreprise, ...)*

*Le secteur UEa correspond à la Cité de l'Habitat destinée à l'accueil d'activités et de services aux particuliers et aux entreprises liés à l'habitat.*

*Le secteur UEb est destiné aux activités artisanales et tertiaires.*

*Le secteur UEc couvre les activités artisanales implantées le long de la rue de Thann.*

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation, à l'exception des logements de service et des logements prévus par l'emplacement réservé n° 18 répondant aux conditions énumérées à l'article UE2.
- 1.2. **Sauf dans les secteurs UEa et UEb**, les établissements à usage exclusif de bureau ou d'activité tertiaire.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - 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 et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création d'établissements agricoles.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte aux cortèges végétaux des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c.

### **Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les logements de service pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux, à raison d'un logement par établissement.

Ces logements seront incorporés ou attenants aux bâtiments à usage d'activité sauf si l'activité relève du régime des installations classées induisant un périmètre d'isolement.

## *Modification simplifiée*

- 2.2. Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et avec les zones d'habitation environnantes.
- 2.3. La reconstruction 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 peut être réalisée à l'identique ou de manière à ne pas dépasser le gabarit de la construction détruite.
- 2.4. Les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs (locaux communs de service, restaurant, hébergement hôtelier, crèche d'entreprise, ....) à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone et nécessaires aux usagers des zones d'activité.
- 2.5. Les constructions et installations techniques si elles sont nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.
- 2.6. 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 ne sont pas soumis aux dispositions des articles UE 3 à UE 14.
- 2.7. 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 UE 3 à UE 14.
- 2.8. Les coupes et abatages d'arbres dans les cortèges végétaux des cours d'eau identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.c à condition qu'elles soient rendues nécessaires et indispensables pour des motifs de sécurité et qu'elles fassent l'objet d'une compensation intégrale.
- 2.9. Les constructions et installations prévues aux emplacements réservés n° 17 et 18.

### **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 doivent avoir une largeur de plate-forme supérieure ou égale à 10 mètres.

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**

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 tous porteurs public(s) ou privé(s) 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 (article 28 du règlement du Service public de l'assainissement collectif).

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 existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le rejet dans un réseau 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'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 déchets en attente de collecte.

## **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies, à condition que, par leur implantation et leur volume elles ne soient pas une gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

## *Modification simplifiée*

- 6.2. Dans le secteur UEb, les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et 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.
- 6.3. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.5. 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. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 6.6. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.

### **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. **Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE**  
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 6 mètres.
- 7.2. **Par rapport aux propriétés de la zone UE**  
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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.3. Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les dispositions de l'article 8 sont alors applicables.
- 7.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### **Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 3 mètres.

**8.2.** Les constructions sur limites séparatives communes à des propriétés de la zone UE sont autorisées à condition que les mesures de lutte contre l'incendie soient prises (murs coupe-feu).

**8.3.** Il n'est pas imposé de distance entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

**9.2.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
- aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
- aux constructions et installations techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à la corniche.

**10.2.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

**10.3.** 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 les articles précédents.

#### **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1. Règles générales sur l'aspect des constructions**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérés.

Lorsqu'elles sont attenantes, les constructions à usage de logement de service et les constructions à usage d'activité devront présenter une unité de conception.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

## Modification simplifiée

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

### 11.2. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements 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 carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable, ne dépassant pas 2 mètres de hauteur, y compris le mur bahut n'excédant pas 1,00 mètre de hauteur.

Les clôtures séparatives de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures du poste de transformation électrique ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

## Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas 12.1 à 12.5. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

**Dans le secteur UEb**, pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités tertiaires les surfaces affectées au stationnement doivent représenter 30 % de la surface de plancher de ces constructions.

**12.2.** 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.

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

**12.4.** Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**12.5.** Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

## Modification simplifiée

Ils ne peuvent être aménagés au sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Normes :

- Habitation, bureaux : Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt : La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.

### **Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces libres y compris les surfaces de stationnement doivent être plantées. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres.
- 13.3.** Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre toutes les 8 places.

### **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

#### **15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

*Modification simplifiée*

## CHAPITRE VI – ZONE AU

### **Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation**

*La zone AU regroupe les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Les équipements de viabilisation existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.*

*La zone AU comporte les secteurs énumérés ci-dessous dans lesquels les équipements de viabilisation existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacun de ces secteurs.*

*Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs résultent du présent règlement, et, le cas échéant, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à chacun de ces secteurs.*

*Le **secteur AUa** est destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble mettant en œuvre une mixité urbaine à dominante d'habitat.*

*Le **secteur AUb** est affecté à la réalisation d'une opération d'habitat social adapté.*

*Le **secteur AUc** est réservé à la création d'un centre pénitentiaire et aux constructions et équipements qui lui sont liés.*

*Le **secteur AUd** est réservé à une opération d'aménagement à dominante d'habitat au lieu-dit Guthusermatten.*

*Le **secteur AUe** est destiné à l'implantation d'activités artisanales.*

*Le **secteur AUf** est destiné à l'aménagement d'une plaine sportive au Frohmatten permettant la restitution des équipements impactés par la ligne ferroviaire à grande vitesse.*

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées, sauf dans le secteur AUb, le stationnement de camping cars ou de mobiles homes,
- 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 usage agricole.

### **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

***Dans l'ensemble de la zone, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :***

**2.1.** L'édification et la transformation de clôtures.

## *Modification simplifiée*

- 2.2.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur AUa**

- 2.3.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUa sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUa ;
- elles doivent être réalisées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'associations foncières urbaines ;
- l'opération doit être contiguë à une zone équipée et porter sur l'ensemble du secteur ;
- 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 du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.
- l'opération doit comporter une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration,

Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions relatives au secteur AUa des articles AU 3 à AU 14.

### **Dans le secteur AUb**

- 2.4.** Toutes occupations et utilisations du sol permettant la réalisation d'une opération d'habitat social adapté à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUb.

### **Dans le secteur AUc**

- 2.5.** Toutes occupations et utilisations du sol permettant la réalisation d'un établissement pénitentiaire ainsi que les installations liées à son fonctionnement.

### **Dans le secteur AUd**

- 2.6.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain comportant de l'habitat, des équipements publics, des services à la population ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUd sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs AUd, AUf et Na ;
- elles doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement incluant et le secteur Na ;
- une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée.

**Dans le secteur AUe**

- 2.6. Toutes occupations et utilisations du sol à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUe.

**Dans le secteur AUf**

- 2.7. Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'équipements publics de sports, de loisirs et culturels ainsi qu'un équipement scolaire à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs AUd, AUf et Na.

**Article AU 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 pour 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.

**Dans les secteurs AUa et AUb**

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales de voirie suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 5 mètres de 3 à 6 logements desservis ;
- 7 mètres pour desservir 7 logements et plus.

**Dans les secteurs AUd et AUf**

La structuration de la voirie doit respecter la hiérarchisation mentionnée dans les orientations d'aménagement et de programmation relative à ces secteurs.

**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.

## **Article AU 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.

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 le demandeur doit mettre 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 tous porteurs public(s) ou privé(s) 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 (article 28 du règlement du Service public de l'assainissement collectif).

En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en :

zone de contrôle : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM  
ou

zone de compensation du ruissellement : le réseau existant n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets. Le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance d'une gestion à la parcelle le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.

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.

## Modification simplifiée

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 à l'usager 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, sous le contrôle du SIVOM ou de son exploitant.

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 déchets en attente de collecte.

## Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les parties des constructions qui sont enterrées ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique.
- 6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.4. 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.
- 6.5. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.
- 6.6. **Dans le secteur AUc**, les constructions de toute nature doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.
- 6.7. **Dans le secteur AUd**, les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique. Les espaces situés entre cette limite et les constructions doivent être aménagés qualitativement. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.

## Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties des constructions qui sont enterrées ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

### Dans les secteurs AUa et AUb

*Constructions à usage d'habitat collectif comportant 2 niveaux droits<sup>1</sup> et plus et équipements publics :*

**7.1.** 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 6 mètres.

*Autres constructions admises dans les secteurs AUa et AUb :*

**7.2.** 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.

*Dispositions applicables à toutes les constructions*

**7.3.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.3.1.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

**7.3.2.** - Lorsque leur hauteur plafond n'excède pas 3 mètres dans les marges de recul définies aux articles 7.1 et 7.2., et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des éventuelles constructions existantes implantées sur limites séparatives.

Lorsque les constructions implantées sur limites séparatives ne sont pas des constructions isolées (annexe contigüe ou élément de la construction principale implanté sur limite séparative) un traitement architectural doit garantir un raccordement harmonieux des divers volumes bâtis.

**7.4.** L'implantation de constructions isolées d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres constituant l'annexe d'une construction principale est libre.

### Dans le secteur AUc

**7.5.** La distance comptée horizontalement de tout point du mur d'enceinte et des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 mètres.

**7.6.** La clôture du glacis autour de l'établissement pénitentiaire et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement peuvent être implantés en limite séparative.

---

<sup>1</sup> Doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

**Dans le secteur AUd**

- 7.7. **Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. En cas d'implantation avec prospect**, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

**Dans le secteur AUe**

- 7.8. 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur AUf**

- 7.9. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait.

**Dans l'ensemble de la zone**

- 7.10. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

**Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8.2. **Dans le secteur AUc**, il n'est pas fixé de distance entre les constructions implantées sur une même propriété.

**Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. **Dans le secteur AUa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- 9.2. **Dans le secteur AUb**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.3. **Dans les secteurs AUc, AUd et AUf**, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

- 9.4.** Dans le secteur **AUe**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- 9.5.** L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

##### **Dans l'ensemble de la zone**

- 10.1.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux fixés par le présent article, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.2.** Les équipements publics d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 10.3.** 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 à des limitations de hauteur.

##### **Dans le secteur AUa**

- 10.4.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou de la corniche.
- 10.4.** Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 3.
- 10.6.** La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

##### **Dans le secteur AUb**

- 10.7.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

##### **Dans le secteur AUc**

- 10.8.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres à l'égout du toit ou de la corniche.
- 10.9.** Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire (miradors, pylônes, antennes, supports de filins anti-hélicoptères, ...) ne sont pas soumis à la limitation de hauteur fixée par les articles précédents.

### Dans le secteur AUd

- 10.10.** Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, **ne peut excéder 5.**
- 10.11.** Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder **12,5 mètres.**

Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du **quatrième niveau habitable est situé à 12,5 mètres de hauteur au maximum.**

**Le volume du cinquième niveau** en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du **quatrième** niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

### Dans le secteur AUe

- 10.12.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à la corniche.

### Dans le secteur AUf

- 10.13.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à la corniche.

## Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dans les secteurs AUa, AUb et AUd

#### 11.1. Bâtiments

Les constructions jumelées ou en bande ainsi que les immeubles collectifs de logement doivent présenter des décrochements dans le plan des façades sur rue de manière à rythmer les volumes soit en fonction du parcellaire soit en exprimant les fonctions internes par subdivision des grandes masses (habitation / annexes ou pièces de vie / pièces de service, ...).

#### 11.2. Traitement des abords des constructions

Il ne peut être créé de mouvements de terrains en assise ou en appui d'une construction de pente supérieure à 20 %.

#### 11.3. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ;

## Modification simplifiée

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

### Dans le secteur AUc

#### 11.4. Règles générales sur l'aspect des constructions

Tout projet de construction doit correspondre au caractère du secteur.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux mis en œuvre doivent être nobles et pérennes.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### 11.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas réglementées.

### Dans le secteur AUe

#### 11.4. Règles générales sur l'aspect des constructions

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérés.

Lorsqu'elles sont attenantes, les constructions à usage de logement de service et les constructions à usage d'activité devront présenter une unité de conception.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

#### 11.5. Clôtures

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements 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 carrefours.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

### Modification simplifiée

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable, ne dépassant pas 2 mètres de hauteur, y compris le mur bahut n'excédant pas 1,00 mètre de hauteur.

Les clôtures séparatives de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

- 11.6.** Dans le secteur **AUf**, la hauteur et la constitution des clôtures et des pare-ballons ne sont pas réglementées, mais leur intégration paysagère devra être assurée.

## Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas 12.1 à 12.5. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

- 12.2.** 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.

- 12.3.** Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied. Ils doivent être couverts.

Ils ne peuvent être aménagés au sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles dans de bonnes conditions de sécurité et isolés du stationnement des véhicules à moteur.

Les normes déterminant la surface des locaux fermés à réserver au stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent, sauf impossibilité, à la création de surfaces de plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut, dans le cas où elle est exigible, être inférieure au seuil minimal de 10 m<sup>2</sup>.

Normes :

- Habitation, bureaux : Au minimum 2,25 % de la surface de plancher des locaux.
- Commerce, artisanat, industrie, entrepôt : La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs.
- 

- 12.4.** Dans le secteur **AUC**, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'établissement pénitentiaire doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

**Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain. Peuvent être comprises dans ces espaces les aires de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant.

**Dans le secteur AUc**

- 13.3.** Toute plantation d'arbre à haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte. Autour de l'établissement pénitentiaire, les plantations ne doivent pas nuire à la surveillance et à la sécurité de l'établissement.
- 13.4.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès, aux aires de service et au stationnement, doivent être engazonnées et plantées.
- 13.5.** Sous réserve des dispositions de l'alinéa 13.4, les emprises accueillant des merlons, des bassins de rétention, etc. doivent être intégrées par un accompagnement végétal s'harmonisant à leur environnement.
- 13.6.** Les plantations doivent être réalisées à base d'essences végétales qui s'apparentent, dans la mesure du possible, à la végétation locale spontanée.

**Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE VII - 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.*

*Le secteur Aa est à constructibilité restreinte du fait de sa localisation dans la zone exposée au risque d'inondation de la Doller ou dans des parties du territoire communal à forte sensibilité paysagère.*

### **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 d'affectation 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 défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.b.

### **Article A 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, identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage 3.b s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 2.2. Les abris de pâture à condition que ces constructions soient réalisées sans fondation et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.
- 2.3. 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.

## Modification simplifiée

- 2.4.** 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 A 3 à A 14.
- 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.** L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes et l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de la construction existante et que ces travaux fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.7.** Les ouvrages hydrauliques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des cours d'eau.

### Sauf dans le secteur Aa

- 2.8.** 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.
- 2.9.** Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole à condition :
- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;
  - d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction doit être obligatoirement antérieure et de ne pas comporter au total plus de 2 logements dont la surface de plancher cumulée est limitée à 300 m<sup>2</sup> ;
  - de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.
- 2.10.** Les bâtiments principaux des exploitations agricoles doivent être regroupés sur un même site.

## 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 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 y compris les eaux de 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 A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions produisant des eaux usées ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement, la superficie minimale du terrain d'assiette est de 4000 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

**Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. 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 :
- Autoroute : 100 mètres
  - Routes Nationales : 35 mètres
  - Route Départementale : 25 mètres
  - Autres voies : 10 mètres
- 6.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.
- 6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. 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.
- 7.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

**Par rapport au secteur AUc**

- 7.4. Lorsque la limite séparative se confond avec la limite du secteur AUc, les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite séparative.

**Article A 8 : 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 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **Article A 10 : 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.

- 10.1.** La hauteur totale des constructions et installations agricoles n'est pas limitée.
- 10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, y compris les combles aménageables quelle qu'en soit l'affectation.
- 10.3.** La hauteur des abris de pâture est limitée à 2,50 mètres.
- 10.4.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de hauteur.

### **En périphérie du secteur AUc**

- 10.5.** Dans une bande de 50 mètres mesurés à partir du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres à la corniche.

Aucun dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques ne sera autorisé.

## **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.1. Bâtiments**

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.

Les enduits et les matériaux des hangars, silos, bâtiments à usage d'activité ou annexes non contiguës aux bâtiments d'habitation doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

Les abris de pâture doivent avoir l'aspect du bois.

**En périphérie du secteur AUc**, dans une bande de 50 mètres mesurés à partir du mur d'enceinte de l'établissement pénitentiaire, aucune vue sur le mur d'enceinte n'est admise.

### **11.2. Clôtures**

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 ou dispositifs à claire-voie qui peuvent être montés sur des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

## **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas suivants. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Lors de toute opération de construction ou d'extension de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales annexées au présent règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m.

## **Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE 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 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.

## **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

## **Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

*Modification simplifiée*

## CHAPITRE VIII - 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 Lutterbach ainsi que le périmètre de protection des captages d'eau potable de la Doller.*

*Le secteur **Na** permet l'implantation d'équipements publics de sport et de loisirs de plein air.*

*Le secteur **Nb** est un secteur de jardins.*

*Le secteur **Nc** correspond au Centre d'Initiation à la Nature et à l'Environnement.*

*Le secteur **Nd** est réservé à un centre de dressage canin.*

### **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 d'affectation 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 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 défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.b.

### **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.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage 3.b s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

## Modification simplifiée

- 2.2. Les abris de pâture à condition que ces constructions soient réalisées sans fondation et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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. L'aménagement et l'extension des constructions existantes et l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de la construction existante et que ces travaux fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.7. **Dans le secteur Na**, les installations publiques de sport et de loisirs de plein air complémentaires aux équipements du secteur AUF, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de la ressource en eau potable, qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 avril 1978 relatif à la protection des captages d'eau potable de la ville de Mulhouse, qu'elles permettent d'assurer un caractère naturel du site et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.8. **Dans le secteur Nb**, les abris de jardin à raison d'un abri par lot et à condition que ces abris présentent une homogénéité d'aspect et qu'ils soient démontables.

### Dans le secteur Nc

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous ne sont admises que si elles contribuent aux activités existantes ou projetées du Centre d'Initiation à la Nature et si elles font l'objet de mesures d'intégration paysagère.

- 2.9. L'aménagement, l'agrandissement, la transformation ainsi que la réalisation d'annexes aux constructions existantes en vue de l'accueil du public et de l'organisation d'expositions sur les thématiques de la nature, de l'environnement, de l'écocitoyenneté et du développement durable.
- 2.10. Les constructions légères en bois destinées à être aménagées en abris pour animaux ou en postes d'observation de la faune.
- 2.11. Les serres démontables.
- 2.12. La création d'un étang.
- 2.13. **Dans le secteur Nd**, les installations liées et nécessaires aux activités d'un centre de dressage canin à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de la ressource en eau potable, qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 avril 1978 relatif à la protection des captages d'eau potable de la ville de Mulhouse et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**Article N3 : 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**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par le réseau public d'adduction d'eau. Toute construction ne répondant pas à cette condition est interdite.

**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 y compris les eaux de 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 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions produisant des eaux usées ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement, la superficie minimale du terrain d'assiette est de 4000 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

**Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** 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 :

- Autoroute : 100 mètres
- Routes Nationales : 35 mètres
- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

**6.2.** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

**6.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** 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.

**7.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**7.3.** **Dans le secteur Nc**, les annexes aux constructions existantes ne doivent pas être implantées à plus de 15 mètres des constructions existantes.

**7.4.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

**Article N 8 : 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 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

9.2. **Dans le secteur Nb**, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

**Article N 10 : 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.

10.1. La hauteur maximale des abris de pâture est limitée à 2,50 mètres.

10.2. **Dans le secteur Na**, la hauteur totale des installations n'est pas limitée.

10.3. **Dans le secteur Nb**, la hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

10.4. **Dans le secteur Nc**, la hauteur maximale des aménagements ou des extensions des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes, la hauteur maximale des annexes est limitée à 7 mètres et la hauteur maximale des abris est limitée à 3 mètres.

10.5. **Dans le secteur Nd**, la hauteur maximale des installations est limitée à 7 mètres.

10.6. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de hauteur.

**Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**11.1. Bâtiments**

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.

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.

## 11.2. Clôtures

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 ou dispositifs à claire-voie qui peuvent être montés sur des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

**Dans le secteur Na**, la hauteur et la constitution des clôtures et des pare-ballons ne sont pas réglementées, mais leur intégration paysagère devra être assurée.

## Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des alinéas suivants. Pour cette catégorie d'occupations et d'utilisations du sol, des aires de stationnement doivent être prévues en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Lors de toute opération de construction ou d'extension de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales annexées au présent règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la SP totale.

Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m.

## Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

## Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

## Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit au maximum de 50 kWh / (m<sup>2</sup>.an).

### 15.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale.

**Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

**ANNEXES**

- **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- **ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A**  
**Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**
- **LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996**
- **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL du 24 septembre 2007 relative aux clôtures prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme**

**NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**

Logements ♦:	
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS	
<b>1. Normes établies sur le nombre de logements</b>	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios	1 place / logement
2 et 3 pièces	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
4 pièces et plus	3 places / logement dont au moins 2 place aménagées à l'extérieur de la construction
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 0,5 place par logement arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Stationnement des deux-roues : il est également rajouté un local commun de 1m <sup>2</sup> / logement	
<b>2. Normes établies sur la Surface de Plancher (SP)</b>	
Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SP arrondi à l'entier supérieur, la moitié au moins du nombre de places de stationnement devant être réalisée à l'extérieur.	
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues	
MAISONS INDIVIDUELLES	
2 places dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction	

Foyer pour personnes âgées	1 place / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SP avec au minimum 2 places
Centre commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup>	100% de la SP + places livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
Marchés	60% de la SP + places aux véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SP
Ateliers, dépôts	10% de la SP
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SP avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôpitaux	40% de la SP avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SP
Salle de spectacles	1 place / 4 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes

Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% de l'emprise

Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Secondaire	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Supérieur	1 place / 4 élèves

SP: Surface de Plancher

♦ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat une aire de stationnement est suffisante.

**NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR AUd**

Logements:
<b>CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS</b>
Une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SP arrondi à l'entier supérieur, la moitié au moins du nombre de places de stationnement devant être réalisée à l'extérieur.
Stationnement visiteurs : pour 5 places réalisées, une place supplémentaire doit être aménagée en extérieur pour les visiteurs.
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues conformément au paragraphe AU 12.4
<b>MAISONS INDIVIDUELLES</b>
2 places dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A  
Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement  
acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## TITRE 1<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1er du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

## Modification simplifiée

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LAeq (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LAeq (22 h-6 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante. On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

## Modification simplifiée

### A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

### B) En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

### Modification simplifiée

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : <ul style="list-style-type: none"><li>- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;</li><li>- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.</li></ul>	Pas de correction  - 3dB (A)  - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"><li>- à une distance inférieure à 150 mètres</li><li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li></ul> La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"><li>- distance inférieure à 150 mètres</li><li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li></ul>	Pas de correction  - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : <ul style="list-style-type: none"><li>- façade latérale<sup>2</sup></li><li>- façade arrière</li></ul>	- 3dB (A) - 6dB (A)

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

<sup>1</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

## Modification simplifiée

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

## *Modification simplifiée*

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

### *Note du Moniteur :*

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

## **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

Modification simplifiée

**LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996**

L'arrêté préfectoral du 24 juin 1998 modifié le 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin et détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage. Cet arrêté peut être consulté à la Préfecture, à la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin ainsi que dans les mairies des communes concernées.

Lutterbach est affectée par cette réglementation pour les voies suivantes :

Autoroute :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
<b>A 36</b>	de la limite du Territoire de Belfort à l'échangeur de l'A 35	1	300 m

Routes nationales :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
<b>N 66</b>	du PR 25+320 à la RN 466	2	250 m

Routes départementales :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
<b>D 20</b>	de l'A 36 à la L.A. Est de Lutterbach	3	100 m
	de la L.A. Est de Lutterbach à la D 66	4	30 m
<b>D 66</b>	de la D 20 à la D 66	4	30 m

L.A. : limite d'agglomération (panneau d'agglomération)

Voie ferrée :

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur
<b>Ligne Strasbourg-Bâle</b>	de la limite du Bas-Rhin à Mulhouse (106,500)	1	300 m
<b>Ligne Mulhouse-Nord</b>	de Lutterbach à Mulhouse Nord	2	250 m

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres sont reportés sur le document graphique 3.b.

**CLOTURES – Délibération du conseil municipal du 24 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme**

Commune de Lutterbach  
Département du Haut-Rhin  
Arrondissement de Mulhouse  
Canton de Wittenheim

Extrait du procès-verbal  
des délibérations du conseil municipal  
Réunion du 24 septembre 2007

Nombre de conseillers en exercice : 29  
Présents : 21  
Votants : 28

Objet :

**4. SERVICE TECHNIQUE**

4.6 Réforme des autorisations  
d'urbanisme - Édifications  
de clôtures

L'an deux mille sept, le vingt quatre septembre, à dix neuf heures précises, le conseil municipal de la commune de Lutterbach s'est réuni au Centre de Première Intervention des Sapeurs-Pompiers après convocation légale, sous la présidence de Monsieur André CLAD, maire.

Étaient présents : Paul FEUERMANN, Yvette BOILEAU, Michel DANNER, Benoît MENY, Noël MILLAIRE, Gérard MUNINGER, Blanche RISSER, Jocelyne SCHALCK, adjoints, Françoise BEAUTÉ, Véronique BIRY-HARIA, Eric KEIFLIN, Roland KRIEGEL, Jean-Luc NAPP, Anita RAPP, Anne-Marie RITTER, Gilbert SCHMITT, Christiane BOIVIN, Gérard CRÉDOZ, Françoise DROUET-THOMAS et Jean-Paul WEBER.

Les conseillers ci-après étaient excusés et avaient délégué leur mandat : Roland FEUERSTEIN à Blanche RISSER, Patricia LOUVIGNY à Benoît MÉNY, Adoracion MARTINEZ à Véronique BIRY-HARIA, Stéphanie MUNINGER à Gérard MUNINGER, Brigitte WAGNER à Anne-Marie RITTER, Yves CARABIN à Françoise DROUET-THOMAS et Renée ZANCHETTA-WERNER à Gérard CRÉDOZ.

Absent non excusé : Michel LUCAS.

Francis WIRA, directeur général des services, assure les fonctions de secrétaire en vertu de l'article 18 du règlement intérieur du conseil municipal.

Le nouveau régime des autorisations d'urbanisme dont les grands principes ont été posés par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et concrétisés par le décret du 5 janvier 2007 entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Outre le regroupement des différents régimes d'autorisation et de déclaration, l'unification de la procédure d'instruction, le décret définit précisément le champ d'application des nouvelles autorisations d'urbanisme en dressant des listes exhaustives de travaux soumis à permis, à déclaration préalable ou dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article R421-2 du Code de l'urbanisme, seront dispensées de toute formalité préalable à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007 l'édification des clôtures dès lors qu'elles ne sont pas notamment situées dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1 ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager créée en application de l'article L642-1 du Code du patrimoine.

Selon les dispositions des articles R421-12d) dudit Code, le conseil municipal dispose toutefois de la possibilité de décider de soumettre à autorisation préalable la pose de clôtures.

Dès lors et dans la mesure où ces autorisations permettent par le biais du contrôle effectué dans le cadre de la procédure d'instruction de veiller à la protection du patrimoine existant et de garantir une certaine qualité et cohérence architecturale, il est proposé au conseil municipal d'instituer l'exigence de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du ban communal.

## Modification simplifiée

### 3. SERVICE TECHNIQUE

#### 4.6 Réforme des autorisations d'urbanisme - Edifications de clôtures (suite)

Le maire certifie que cette délibération a été rendue exécutoire par affichage à la porte de la mairie le 27 septembre 2007 et envoi à la sous-préfecture de Mulhouse pour contrôle de légalité en date du 27 septembre 2007.

La convocation du conseil avait été faite le 18 septembre 2007.

Pour le maire et par délégation spéciale,  
Le directeur général des services,



Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L421-1, R421-2, R421-12,

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver :

- de soumettre à déclaration préalable les clôtures sur l'ensemble du ban communal.

Cette délibération est approuvée à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme

Lutterbach, le 27 septembre 2007.  
Pour le maire et par délégation spéciale,  
Le directeur général des services,



*Modification simplifiée*

*Modification simplifiée*

