



## COMMUNE DE ESCHENTZWILLER



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5 – Règlement

**Projet ARRETE** par Délibération du Conseil Municipal le 05/07/2013

**Soumis à ENQUETE PUBLIQUE** du 21/10/2013 au 21/11/2013

**PLU APPROUVE** par Délibération du Conseil Municipal le 28/02/2014

# Table des matières

<b>1. Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>2. Zone U</b>	<b>8</b>
<b>3. Zone AU</b>	<b>20</b>
<b>4. Zone A</b>	<b>32</b>
<b>5. Zone N</b>	<b>38</b>
<b>6. Annexes</b>	<b>44</b>

---

---

## Auteurs :

B. Clog	Géomètre Expert	Chef de projet
A. Dagon	Ingénieur géomètre-topographe	Rapport et plans

---

## Remarque :

5\_Esch\_Règlement\_008.doc

---

# 1. Dispositions générales

---

## 1. Champ d'application

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Eschentzwiller tel qu'il est délimité sur les plans de zonage (4a) et (4b).

Les ouvrages d'utilité publique tels que les lignes de transport d'électricité..., ne sont pas soumis aux règles de prospect édifiés dans le présent règlement.

## 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol reprises au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles du PLU.
- 2) Les droits acquis en application de réglementations spéciales (code minier par exemple) s'ajoutent aux règles propres du PLU.
- 3) La commune d'Eschentzwiller est située en zone de sismicité 4 (moyenne) et se trouve soumise aux dispositions :
  - Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
  - Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français
  - Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.
- 4) Conformément à l'article L215-19 du Code de l'Environnement, toute nouvelle construction en bordure de cours d'eau doit ménager une bande de 5m par rapport au haut de la berge afin de permettre l'accès des engins mécaniques pour en assurer l'entretien.
- 5) En ce qui concerne l'entretien de cette berge, l'article L215-14 du Code de l'Environnement précise que le propriétaire riverain est tenu à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques.
- 6) Afin de limiter les problèmes de voisinage et les risques liés aux chutes d'arbres, une zone non aedificandi de 30 mètres est créée autour des forêts.

## 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

#### **4. Emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général figurent au plan et sont énumérés sur la « liste des emplacements réservés » en annexe.

#### **5. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1 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, elles font l'objet d'un avis motivé du Maire.

#### **6. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits**

A Eschentzwiller, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, en toutes zones.

#### **7. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **8. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat**

Le PLU met en œuvre les dispositions de l'article L.128-1 du code de l'Urbanisme :

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'État détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

## 9. Lexique

Ces définitions et schémas doivent être pris en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Toutefois, en cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

Le règlement est également illustré de schémas établis dans un but pédagogique. En cas de divergence d'écriture, les dispositions écrites du règlement prévaudront sur ces schémas.

### Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre une propriété privée et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie ouverte à la circulation publique ou privée, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur".

L'alignement correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### Chien-assis

Lucarne ou fenêtre pratiquée dans une toiture en redressant à cet endroit la pente du toit.

### Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

### Construction annexe

Il s'agit d'une construction dépendant d'une construction existante et destinée au même occupant que celle-ci, mais séparée de la construction principale ou située à proximité immédiate, et non comprise dans le volume de la construction principale. Un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. Une annexe ne peut avoir le même usage que la construction principale.

Sont par exemple considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

### Coyau

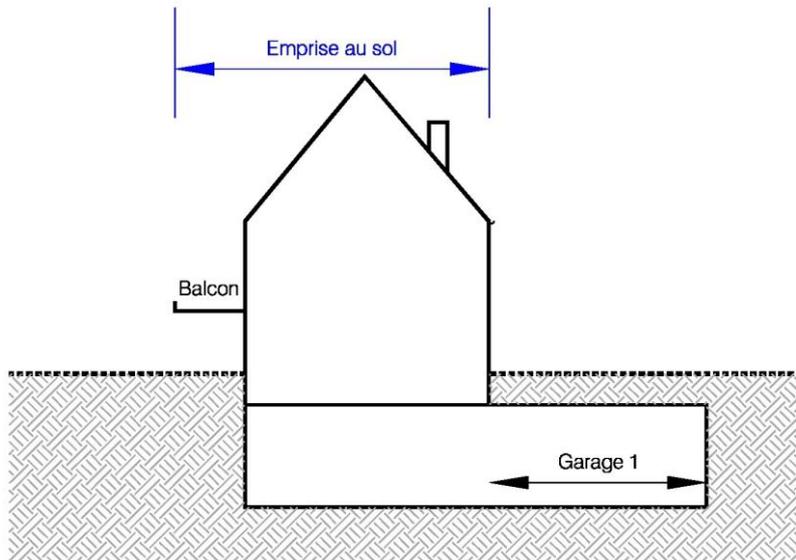
Petite pièce oblique d'un versant de toit, prolongeant la toiture au-delà de la partie extérieure du mur.

### Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

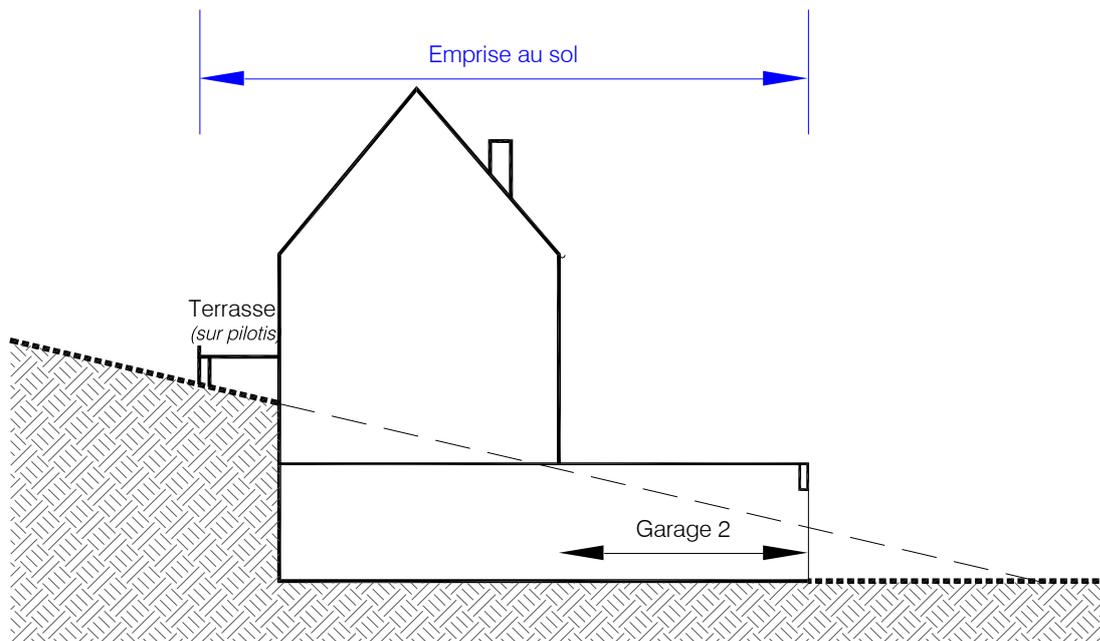
### Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale de la construction sur le sol naturel, en incluant les débords et surplombs, à l'exception des débords de toitures.



Le garage 1 n'est pas compris dans l'emprise au sol.

Schéma 1



Le garage 2 et la terrasse (sur pilotis) sont compris dans l'emprise au sol.

Schéma 2

### Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou non.

### Hauteur maximale de construction

La hauteur maximale de toute construction, exprimée en mètres, est comptée verticalement au centre de la construction, du niveau moyen du terrain naturel au faîtage (cf Schéma 3)

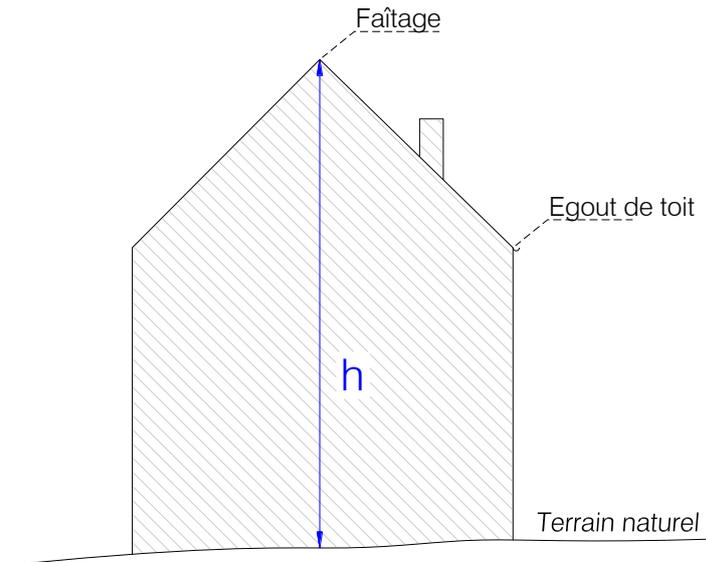


Schéma 3

En cas de terrain en pente et pour la détermination de la hauteur maximum, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres comptés perpendiculairement par rapport aux voies et dans le sens de la pente (cf. Schéma 4).

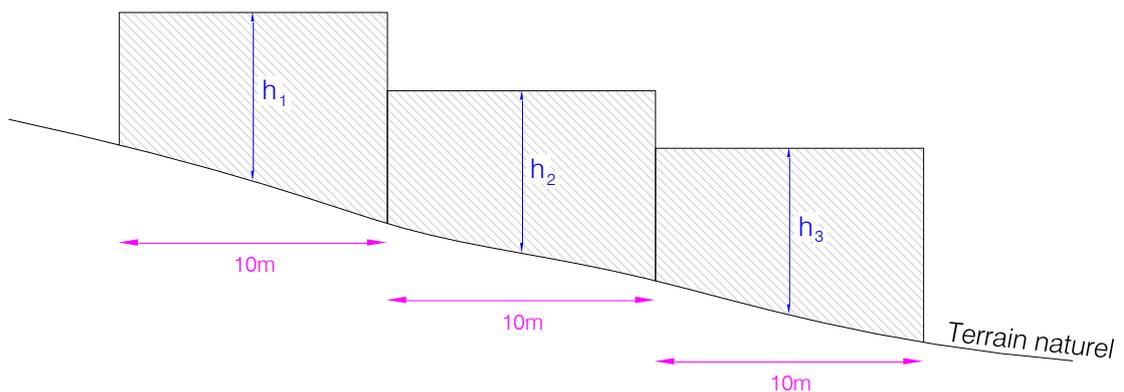


Schéma 4

### Nu du mur

Surface externe plate d'un mur en référence hors saillies pour les mesures. Nu intérieur dans une pièce. Nu extérieur en façade.

---

## 2. Zone U

---

### Extrait du rapport de présentation :

La zone urbaine U est une zone à dominante d'habitat qui accueille des activités et des services. Elle comprend le centre ancien (UA), les quartiers plus récents (UB et ses sous-secteurs UBa, UBb et UBc à risque d'inondabilité, et UC) et le secteur UD qui accueille des bâtiments communaux.

### U1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. La création de nouvelles constructions à usage agricole non liées à une exploitation déjà existante.  
En UC : la création de bâtiments et constructions à usage agricole.
- 1.4. La création d'établissements industriels.
- 1.5. Sauf en UA : la création d'établissements artisanaux.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux travaux d'infrastructure,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, déchets,
  - en zones UB et UC, les aires de stationnement ouvertes au public,
  - uniquement en secteur UBc, les sous-sols et les affouillements
  - les entrepôts commerciaux.
- 1.7. Les établissements commerciaux de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.8. La démolition de tout ou partie des bâtiments ou éléments architecturaux destinées à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le document *Annexe 2* des annexes du règlement "*Protection du patrimoine architectural - Inventaire des structures à conserver*" (constructions "sélectionnées") page 45, sauf dans les cas visés à l'article U.2.9
- 1.9. La création d'établissements comportant des installations classées soumises à autorisation préfectorale

## U2.Occupations et Utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 2.1. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels artisanaux ou agricoles existants, à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- 2.2. La création, l'aménagement et la transformation des bâtiments commerciaux, à condition que la surface de vente n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, et s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.3. L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, à condition de respecter le caractère de la zone.
- 2.4. Sont admis les équipements d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.5. La création d'établissements artisanaux s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage,
- 2.6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.7. Les constructions et installations à usage agricole si elles sont nécessaires au développement d'une exploitation existante et si elles sont situées à proximité immédiate des constructions existantes.
- 2.8. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, à condition que :
  - l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante,
  - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante.
- 2.9. La reconstruction à l'identique des bâtiments ou éléments architecturaux destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le document *Annexe 2* des annexes du règlement "*Protection du patrimoine architectural - Inventaire des structures à conserver*" (constructions "sélectionnées") page 45, si ces derniers menacent ruine ou sont détruits par sinistre.

Les travaux de toute nature, sur tout ou partie des constructions indiquées ci-dessus, s'ils ne remettent pas en cause l'intérêt architectural et patrimonial de l'édifice.
- 2.10. La démolition de tout ou partie des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement compatible avec le caractère de la zone.
- 2.11. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
  - en secteurs UA, UC et UD, les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises,
  - l'édification et la transformation des clôtures.
- 2.12. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.13. Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des berges.
- 2.14. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage.

### U3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou avoir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.3. Sauf en UD, pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une voie publique sont limitées à un accès.
- 3.4. Toute voie nouvelle en impasse, publique ou privée, doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doit en aucun cas excéder 100.
- 3.5. En outre, toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à :
  - 4 mètres, pour desservir jusqu'à 2 logements,
  - 6 mètres, pour desservir plus de 2 logements.
  - dans les zones UA et UB : 3 mètres, pour desservir 1 seul logement,
  - en secteur UBb : 5 mètres pour desservir plus de 2 logements
- 3.6. Au passage d'ouvrage d'art, la largeur de chaussée doit être au moins de 5,50 mètres.

### U4. Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Assainissement

Le pétitionnaire 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.

##### *4.2.1. 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 le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

#### 4.2.2. 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.

En matière d'eaux pluviales, 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.

#### 4.3. Autres réseaux (Électricité, Téléphone, Gaz, Câble, communications numériques...)

Les branchements d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone, de gaz, de câble, de communications numériques ... doivent être obligatoirement réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haute Définition quand ils existent et en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

#### 4.4. Déchets

Les constructions collectives doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

Les locaux poubelles doivent être suffisamment dimensionnés pour stocker et manipuler le nombre de bacs déterminé par l'opérateur de collecte. Ils doivent être correctement ventilés et facilement nettoyables.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles ou l'aire de stockage sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

### **U5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les voies concernées sont les voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (public, privé) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

6.1. En zones UA, les constructions de toute nature doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement architectural défini par le plan des façades des constructions voisines.

Lorsque l'alignement architectural n'est pas clairement défini, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'axe de la voie (cf Schéma 5).

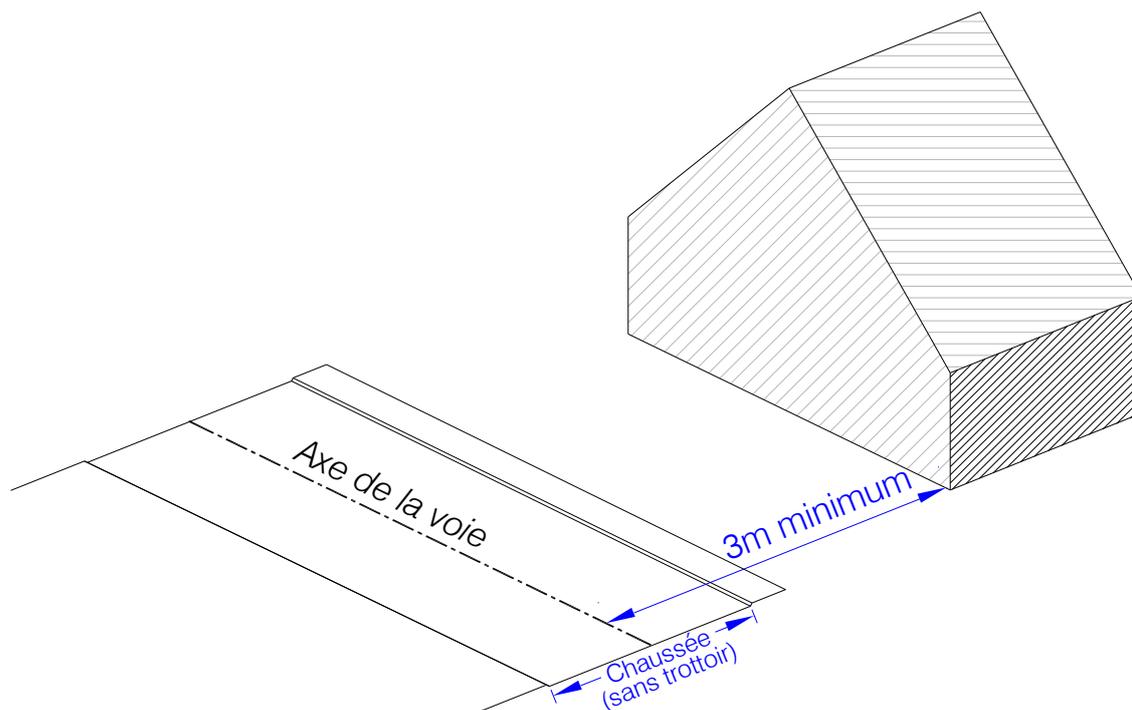


Schéma 5

6.2. Dans les autres secteurs, les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans le cas de garages ou abris-voiture, cette distance peut être ramenée à 2 mètres.

6.3. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, débord de toiture, corniches, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'ils soient de faible emprise et qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.

6.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.5. Pour les voies à créer, des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, en considérant la fonction de la voie dans le réseau général de circulation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions 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 pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf Schéma 6).

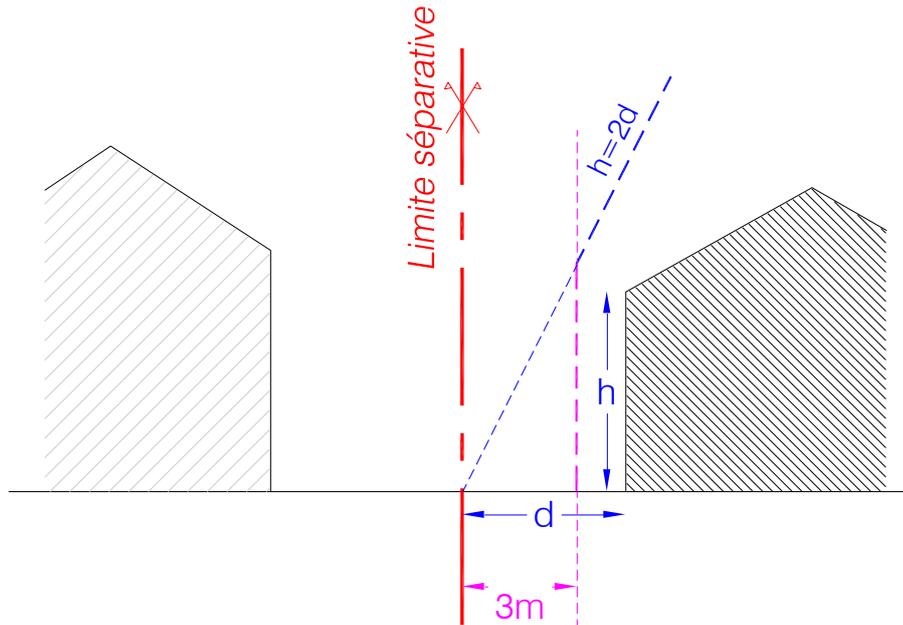


Schéma 6

7.2. Cependant, en zones UA et UD, sur une profondeur de 10 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies ou de l'alignement architectural, les constructions peuvent toutefois être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (cf Schéma 7).

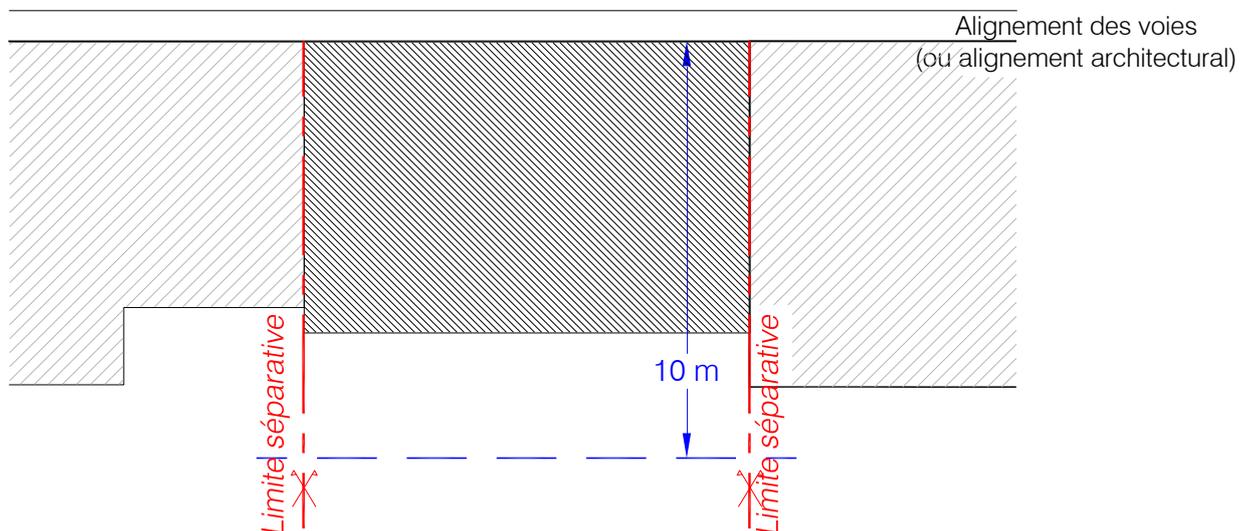


Schéma 7

En cas de constructions en retrait d'une ou des limites séparatives, l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre devra être assuré par un mur plein percé éventuellement d'une ouverture, ou par un dispositif à claire-voie. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

Au-delà d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ou de l'alignement architectural, les constructions doivent être implantées comme indiqué dans l'article 7.1.

- 7.3. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de la marge de recul, des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant, déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite,
  - dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés limitrophes,
  - si les deux propriétés sont liées par une servitude de cour commune,
  - si la hauteur totale sur limite n'excède pas 5 m, et la longueur 7 m ou 15 m mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4. Les extensions mesurées peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative. Cette disposition s'applique quelle que soit la profondeur par rapport à la voie.
- 7.5. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- 7.6. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## U8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance entre un bâtiment et une piscine ou un garage situés sur le même terrain ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à  $45^\circ$  par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher (cf Schéma 8).

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à  $60^\circ$  si la moitié au plus des pièces habitables et des locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), prennent jour sur cette façade.

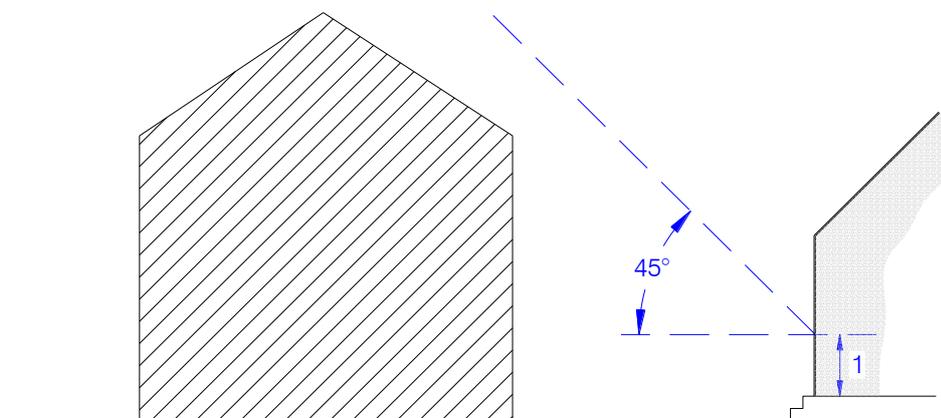


Schéma 8

- 8.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **U9. Emprise au sol**

- 9.1. En zones UA et UD, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les 3/4 de la superficie du terrain.
- 9.2. En zones UB, UC, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les 2/3 de la superficie du terrain.
- 9.3. Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

## **U10. Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. En zone UA, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit, avec une hauteur maximale au faîtage de 11,50 mètres.
- 10.2. En zone UB, UC, UD, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- 10.3. Lorsque l'harmonie architecturale le justifie, la hauteur des constructions peut excéder celle indiquée au paragraphe précédent ci-dessus sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 10.4. Les équipements, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée aux alinéas précédents.
- 10.5. Toutefois, il peut être admis un niveau de sous-sol émergent (2 mètres maximum) permettant l'adaptation des bâtiments sur les déclivités de terrain.

## **U11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 à 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.

### 11.2. Bâtiments

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit 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 environnante.

En secteur UC, les constructions à usage d'habitat collectif devront présenter une unité de conception et une diversité architecturale permettant d'éviter une banalisation du site.

### 11.3. Toitures :

Partout sauf en secteur UA :

- Les toitures seront à 2 pans, avec croupes, ou à 4 pans.  
Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.
- Sauf en zone UD et dans le secteur UBa, les pentes des toitures devront être comprises entre 45° et 55°.
- D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, chiens-assis, coyaux, etc ... insérés dans le volume des toitures principales en pente. D'autres pentes sont également autorisées pour les toitures végétalisées.
- Les toitures des constructions doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec ceux des toitures des bâtiments environnants.
- L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, panneaux solaires, zinc...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...).

En secteur UBa, les pentes des toitures devront être comprises entre 30° et 45°.

En UD, tous les types et pentes de toitures sont autorisés. La réalisation de toitures végétalisées ou de toitures plates est autorisée ; leur installation ne devra pas nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction et du site.

En secteur UA :

- L'aspect, la teinte et le format des ouvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.
- Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions principales.
- Les lucarnes seront à privilégier, couvertes en matériaux d'aspect tuile, cuivre ou zinc : leur forme pourra varier en fonction du style de l'immeuble. Leurs jouées seront maçonnées et enduites. Seuls des châssis de toit de petite taille ( $\leq 1 \text{ m}^2$ ) peuvent être acceptés, en nombre restreint, s'ils ne sont pas visibles du domaine public.
- La pente de toiture des annexes doit s'harmoniser avec l'écriture architecturale de l'édifice. Les toitures végétalisées pourront être admises pour des annexes limitées en hauteur.
- Pour la couverture des avancées de toit de type marquises, auvents, vérandas, il conviendra de privilégier l'utilisation du verre, du cuivre ou du zinc.
- Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques doivent s'intégrer dans un projet visant à assurer la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

#### 11.4. Matériaux :

Les matériaux ne représentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un matériau approprié.

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres est interdite. Tout emploi, à l'extérieur, de matériaux translucides de couleur vive est interdit.

Dans tous les secteurs, les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

En secteur UC, les teintes des bâtiments seront choisies en fonction du site environnant en se basant sur ses couleurs dominantes afin de préserver l'harmonie des paysages. Les couleurs agressives seront interdites.

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et les tons de couverture de toiture doivent être en harmonie avec le site.

#### 11.5. Façades :

En secteur UA sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

#### 11.6. Clôtures :

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sur rues seront implantées à l'alignement de la voie tout en tenant compte des places de stationnement non closes de chaque logement. En secteurs UA, en cas de constructions implantées en retrait d'une ou des limites séparatives, l'ordre continu sera assuré par les clôtures.

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.

En secteurs UA, UD, elles seront constituées d'un mur plein éventuellement percé d'une ouverture ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale des clôtures sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

En zones UA et UD, les clôtures sur limite séparative n'excéderont pas 1,80 m.

En zones UB et UC, , les clôtures sur rue, ainsi que les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Dans tous les secteurs, les clôtures sur rue tendront à réaliser une unité de rue, de place. Elles pourront être remplacées par des haies végétales ou des groupes d'arbustes.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain.

---

<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.

L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique ou à proximité immédiate des accès aux établissements, doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité.

## **U12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement.
- 12.2. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher nette ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.3. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe "Normes minimales de stationnement" est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.4. Pour chaque logement, deux places de stationnement non closes devront être réalisées dans la marge de recul.
- 12.5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte-tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 30 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 12.7. Les parkings végétalisés pourront être pris en considération dans le décompte des stationnements.

## **U13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1. Toute surface non affectée à la construction, aux accès, aux circulations et au stationnement est considérée comme espace libre.  

Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres.

Les surfaces libres non affectées à la circulation doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres sur au moins 10% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UC, les surfaces libres non affectées à la circulation doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres sur au moins 20% de la surface totale du terrain.
- 13.2. Les plantations seront réalisées avec des essences locales, les arbres fruitiers étant admis (se reporter à Annexe 3 page 47).
- 13.3. Tout abattage d'un arbre à grand développement nécessaire à l'édification d'une construction doit être compensé par une plantation équivalente.
- 13.4. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espace boisé classé » sont soumis au régime de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 13.5. Les arbres utilisés pour réaliser ces écrans végétaux devront avoir une hauteur hors sol d'au moins 1,00 mètre au moment de la création des plantations.
- 13.6. Les parkings végétalisés pourront être pris en considération dans le calcul des surfaces d'espaces plantés.

#### **U14. Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. En zones UA et UD, aucun C.O.S. n'est fixé.
- 14.2. Le C.O.S. applicable aux zones UC et UB, est fixé à 0,50.
- 14.3. Le COS ne s'applique pas aux équipements publics et d'infrastructure.

#### **U15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Se référer aussi au § 8- Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat, page 4*

- 15.1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) doivent s'intégrer dans un projet visant à assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 15.2. Une surélévation de 50 cm maximum (par rapport à la hauteur fixée à l'article 10) sera possible en cas d'isolation de toiture par l'extérieur.
- En secteur UA : pour l'isolation de la toiture, privilégier une intervention technique qui évite une rehausse de la corniche (isolation entre les chevrons ...)
- 15.3. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques doivent s'intégrer dans un projet visant à assurer la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
- 15.4. En zones UC et UD, les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- 15.5. Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

#### **U16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1. Lors des travaux de génie civil, des fourreaux pour les communications électroniques (fibre optique) seront prévus.

---

## 3. Zone AU

---

### Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle comprend quatre secteurs AU indicés destinés principalement à l'implantation de zones d'habitation (AUa) mais également de commerces et services (AUb) :

- AUa « Bâle-Vignoble » : 1.30 ha
- AUa « Eglise » : 1.20 ha.
- AUa « Village » : 1.40 ha
- AUb « Moulin » : 1.20 ha

Les zones AU indicées ont pour caractéristique principale de permettre une urbanisation immédiate. Les indices précisent la localisation des zones, ils ne fixent pas la chronologie des zones à urbaniser. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de chacun des lots issus de la division.

Des éléments de paysage remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme : il s'agit de 6 arbres situés sur la parcelle section AB n°108, le long de la rue de Mulhouse.

### **AU1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. La création de nouvelles constructions à usage agricole non liées à une exploitation déjà existante. La création de bâtiments et constructions à usage agricole.
- 1.4. La création d'établissements industriels.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux travaux d'infrastructure,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping
  - les dépôts de véhicules usagés,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, déchets,
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - En AUa, les entrepôts commerciaux.
- 1.6. En AUa, les établissements commerciaux de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.7. En AUb, les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.8. La création d'établissements comportant des installations classées soumises à autorisation préfectorale

## AU2. Occupations et Utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 2.1. Toute construction non interdite en AU1, à condition qu'elle corresponde au caractère de la zone tel qu'il est défini dans le rapport de présentation, et qu'elle respecte le principe des orientations d'aménagement et de programmation.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels artisanaux ou agricoles existants, à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- 2.3. En AUa, la création, l'aménagement et la transformation des bâtiments commerciaux, à condition que la surface de vente n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, et s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, à condition de respecter le caractère de la zone.
- 2.5. Sont admis les équipements d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.6. La création d'établissements artisanaux s'ils n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage,
- 2.7. En secteurs AUa et AUb, les occupations et utilisations du sol seront réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, après restructuration préalable du parcellaire sous forme de lotissements ou de groupes d'habitations et ne pourront être admises que :
  - si chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,25 ha ou l'ensemble du secteur ou qu'elle concerne des terrains résiduels de la zone, de surface inférieure,
  - si elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, un aménagement cohérent du secteur et une bonne articulation avec la zone urbaine limitrophe,
  - si le terrain d'opération est contigu à des équipements publics existants ou programmés,
  - si les équipements propres à l'opération sont réalisés par le lotisseur ou le constructeur, et s'ils sont réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux, ainsi que d'une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération portant sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
  - si la réalisation de l'opération est menée par tranches ou si elle achève l'aménagement du secteur.
- 2.8. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.9. Les constructions et installations à usage agricole si elles sont nécessaires au développement d'une exploitation existante et si elles sont situées à proximité immédiate des constructions existantes.
- 2.10. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, à condition que :
  - l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante,
  - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante.
- 2.11. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation préalable :
  - les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les affouillements et exhaussements de sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises,
  - l'édification et la transformation des clôtures.

- 2.12. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.13. Toute intervention sur un des éléments remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration de travaux. Ces arbres doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.
- 2.14. Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des berges.
- 2.15. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage.

### **AU3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ou avoir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une voie publique sont limitées à un accès.
- 3.4. Toute voie nouvelle en impasse, publique ou privée, doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doit en aucun cas excéder 100m.
- 3.5. En outre, toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à :
  - 4 mètres, pour desservir jusqu'à 2 logements,
  - 6 mètres, pour desservir plus de 2 logements.
- 3.6. Au passage d'ouvrage d'art, la largeur de chaussée doit être au moins de 5,50 mètres.

## AU4. Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau potable

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

### 4.2. Assainissement

Le pétitionnaire 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.

#### 4.2.1. 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.

#### 4.2.2. 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.

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

### 4.3. Autres réseaux (Électricité, Téléphone, Gaz, Câble, communications numériques...)

Les branchements d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone, de gaz, de câble, de communications numériques ... doivent être obligatoirement réalisés en souterrain sur les propriétés privées, sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haute Définition quand ils existent et en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

### 4.4. Déchets

Les constructions collectives doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

Les locaux poubelles doivent être suffisamment dimensionnés pour stocker et manipuler le nombre de bacs déterminé par l'opérateur de collecte. Ils doivent être correctement ventilés et facilement nettoyables.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles ou l'aire de stockage sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

## **AU5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les voies concernées sont les voies ouvertes à la circulation, quel que soit leur statut (public, privé) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

6.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans le cas de garages ou abris-voiture, cette distance peut être ramenée à 2 mètres.

6.2. Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, débord de toiture, corniches, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'ils soient de faible emprise et qu'il s'agisse d'aménagements des abords de la porte d'entrée de la construction.

6.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. Pour les voies à créer, des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, en considérant la fonction de la voie dans le réseau général de circulation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions 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 pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf *Schéma 9*).

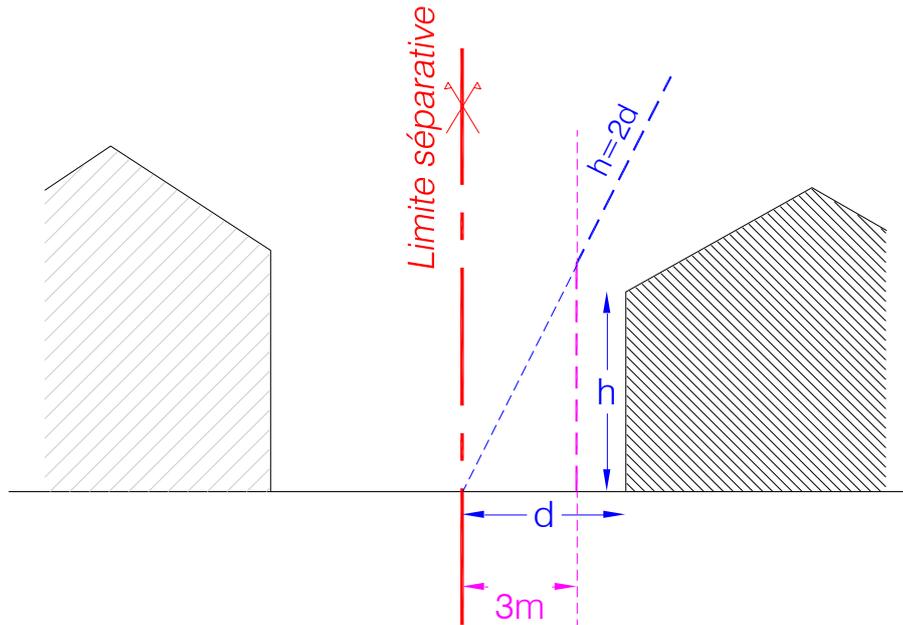


Schéma 9

7.2. Cependant, en secteurs AUa, sur une profondeur de 10 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies ou de l'alignement architectural, les constructions peuvent toutefois être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (cf Schéma 10).

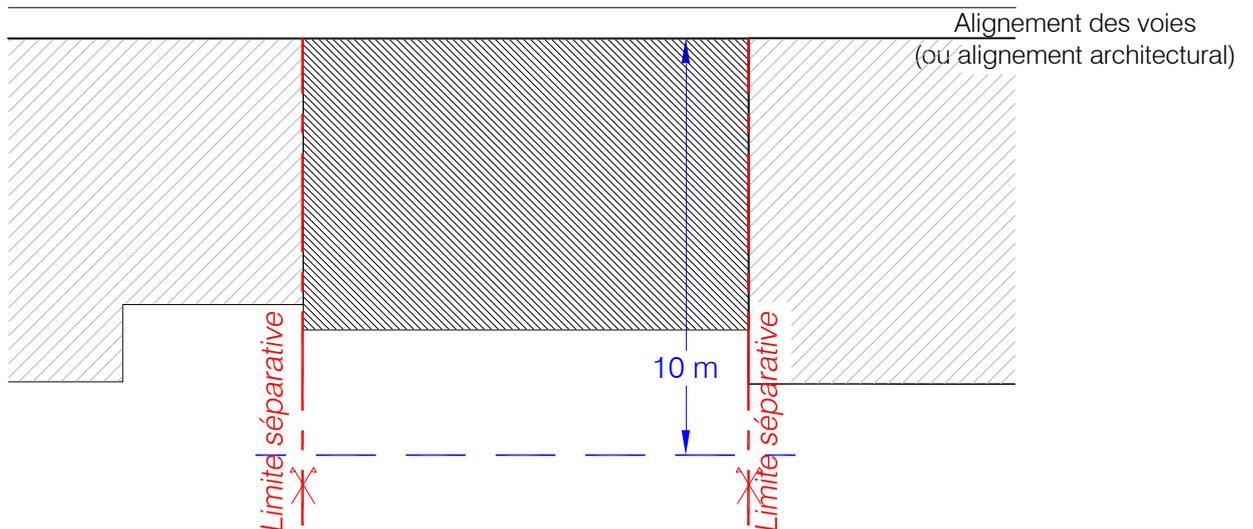


Schéma 10

En cas de constructions en retrait d'une ou des limites séparatives, l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre devra être assuré par un mur plein percé éventuellement d'une ouverture, ou par un dispositif à claire-voie. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

Au-delà d'une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ou de l'alignement architectural, les constructions doivent être implantées comme indiqué dans l'article 7.1.

- 7.3. En AUa et AUb, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de la marge de recul, des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant, déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite,
  - dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés limitrophes,
  - si les deux propriétés sont liées par une servitude de cour commune,
  - si la hauteur totale sur limite n'excède pas 5 m, et la longueur 7 m ou 15 m mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4. Les extensions mesurées peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative. Cette disposition s'applique quelle que soit la profondeur par rapport à la voie.
- 7.5. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- 7.6. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance entre un bâtiment et une piscine ou un garage situés sur le même terrain ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher (cf Schéma 11).

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables et des locaux destinés au travail (à l'exclusion des locaux de stockage), prennent jour sur cette façade.

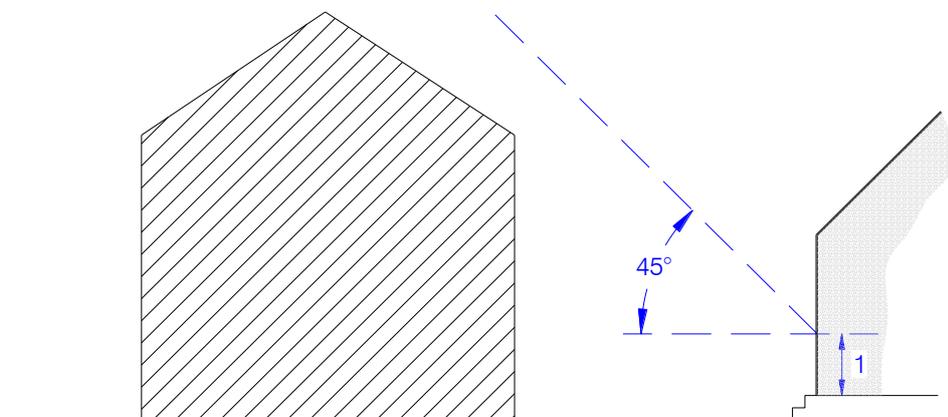


Schéma 11

- 8.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **AU9. Emprise au sol**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les 2/3 de la superficie du terrain.
- 9.2. Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

## **AU10. Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. En secteur AUa, le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 2.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du sol naturel est inférieure à 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

- 10.2. En secteur AUb :

- la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit,
- toutefois, les constructions à usage d'habitation collective (minimum 4 logements) peuvent avoir une hauteur de 12,50 mètres au faîtage maximum ; les toits plats sont autorisés et dans ce cas, la hauteur maximale est de 11 mètres..

- 10.3. Lorsque l'harmonie architecturale le justifie, la hauteur des constructions peut excéder celle indiquée au paragraphe précédent ci-dessus sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

- 10.4. Les équipements, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée aux alinéas précédents.

- 10.5. Toutefois, il peut être admis un niveau de sous-sol émergent (2 mètres maximum) permettant l'adaptation des bâtiments sur les déclivités de terrain.

## **AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 à 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.

- 11.2. Bâtiments

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit 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 environnante.

En secteur AUb, les constructions à usage d'habitat collectif devront présenter une unité de conception et une diversité architecturale permettant d'éviter une banalisation du site.

### 11.3. Toitures :

Les toitures seront à 2 pans, avec croupes, ou à 4 pans. Les pentes des toitures devront être comprises entre 45° et 55°.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, chiens-assis, coyaux, etc ... insérés dans le volume des toitures principales en pente. D'autres pentes sont également autorisées pour les toitures végétalisées.

En secteur AUb, tous les types et pentes de toitures sont autorisés. La réalisation de toitures végétalisées ou de toitures plates est autorisée ; leur installation ne devra pas nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction et du site.

Les toitures des constructions doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec ceux des toitures des bâtiments environnants.

L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, panneaux solaires, zinc...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...).

### 11.4. Matériaux :

Les matériaux ne représentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un matériau approprié.

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres est interdite. Tout emploi, à l'extérieur, de matériaux translucides de couleur vive est interdit.

En secteurs AUa et AUb, les toitures des constructions de toute nature seront obligatoirement recouvertes de matériaux d'aspect tuiles en terre cuite de couleur rouge vieilli. Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

En secteur AUb, les teintes des bâtiments seront choisies en fonction du site environnant en se basant sur ses couleurs dominantes afin de préserver l'harmonie des paysages. Les couleurs agressives seront interdites.

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et les tons de couverture de toiture doivent être en harmonie avec le site.

### 11.5. Clôtures :

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sur rues seront implantées à l'alignement de la voie tout en tenant compte des places de stationnement non closes de chaque logement. En secteurs Ua, en cas de

constructions implantées en retrait d'une ou des limites séparatives, l'ordre continu sera assuré par les clôtures.

La hauteur des murs de soutènement<sup>2</sup> en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

En secteurs AUa et AUb, les clôtures sur rue, ainsi que les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,5 mètre. Elles tendront à réaliser une unité de rue, de place. Elles pourront être remplacées par des haies végétales ou des groupes d'arbustes.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain.

L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique ou à proximité immédiate des accès aux établissements, doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité.

## **AU12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1. Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement.
- 12.2. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher nette ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.3. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe "Normes minimales de stationnement" est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.4. Pour chaque logement, deux places de stationnement non closes devront être réalisées dans la marge de recul.
- 12.5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte-tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 30 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 12.7. Les parkings végétalisés pourront être pris en considération dans le décompte des stationnements.

---

<sup>2</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 enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

### **AU13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1. Toute surface non affectée à la construction, aux accès, aux circulations et au stationnement est considérée comme espace libre.

Les surfaces libres doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres.

Les surfaces libres non affectées à la circulation doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres sur au moins 10% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur AUb, les surfaces libres non affectées à la circulation doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres sur au moins 20% de la surface totale du terrain.

13.2. Les plantations seront réalisées avec des essences locales, les arbres fruitiers étant admis (se reporter à *Annexe 3 page 47*). Les essences de type conifères (thuyas, cyprès de leyland...) sont interdites dans les haies.

13.3. Tout abattage d'un arbre à grand développement nécessaire à l'édification d'une construction doit être compensé par une plantation équivalente.

13.4. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espace boisé classé » sont soumis au régime de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.5. Les arbres utilisés pour réaliser ces écrans végétaux devront avoir une hauteur hors sol d'au moins 1,00 mètre au moment de la création des plantations.

13.6. Les parkings végétalisés pourront être pris en considération dans le calcul des surfaces d'espaces plantés.

### **AU14. Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Le C.O.S. applicable aux zones AUa et AUb est fixé à 0,50.

14.2. Le COS ne s'applique pas aux équipements publics et d'infrastructure.

### **AU15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Se référer aussi au § 8- Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat, page 4*

15.1. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) doivent s'intégrer dans un projet visant à assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Une surélévation de 50 cm maximum (par rapport à la hauteur fixée à l'article 10) sera possible en cas d'isolation de toiture par l'extérieur.

15.2. La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

- 15.3. En AUb, les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.
- 15.4. Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

#### **AU16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 16.1. Lors des travaux de génie civil, des fourreaux pour les communications électroniques (fibre optique) seront prévus.

---

## 4. Zone A

---

### Extrait du rapport de présentation :

*Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend des sous-secteurs Aa, où les constructions et installations liées à l'agriculture sont autorisées.*

### **A1. Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Toutes installations, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, et notamment :

- Les constructions, les lotissements,
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de matériaux de toute nature, de véhicules, etc.
- les affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux visés à l'article A2.
- toute construction, installation ou clôture fixe à moins de 4 mètres du haut de la berge de tout cours d'eau.

1.2. Dans le secteur Aa situé dans le prolongement de la rue de Rixheim, les remblais sont interdits.

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

1.4. En complément et uniquement dans les périmètres de protection de captages d'eau, les activités énumérées dans les arrêtés de protection de captage d'eau potable sont interdites.

### **A2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

2.1. Dans le secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- que ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions végétales ou animales ou au stockage, à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;

D'autre part, les constructions ou installations à usage de collecte de stockage ou de production hors sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages et que le projet s'insère de manière harmonieuse dans le paysage.

- 2.2. Dans le secteur Aa, les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
  - que la construction des bâtiments d'exploitation soit antérieure aux constructions à usage d'habitation,
  - et qu'elles ne comprennent pas plus de 1 logement, d'une surface de plancher inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
  - Que l'exploitation mette en valeur, au moins, soit une S.M.I. en activité d'élevage ou culture spéciale ou polyculture-élevage, soit 2 S.M.I. dans les autres cas.
- 2.3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 2.4. Les abris de pâture, légers, démontables, sans fondation et entièrement ouverts sur un grand côté, à raison d'un seul abri par unité foncière, et d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- 2.5. La construction de rucher à raison d'une unité par apiculteur.
- 2.6. Les constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité, à la gestion et à l'extension du cimetière.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
- l'édification et la transformation des clôtures autres que celles à usage agricole ou forestier,
  - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
  - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 2.8. Les équipements et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique ainsi que les constructions, installations ou travaux nécessaires (forage..) à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, gaz, transport et distribution d'énergie électrique, réseaux hertziens, etc.).
- 2.9. Les installations, travaux et ouvrages liés à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.
- 2.10. Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables.

### **A3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## A4. Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau potable

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### 4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

#### 4.2.1. 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 raccordables.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Les zones A et Aa sont classées en :

- *zone de non-aggravation du ruissellement* : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales.

ou

- *zone de réduction du ruissellement* : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...).

ou

- *à défaut de classement* : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

### 4.3. Electricité

Les réseaux d'électricité devront être souterrains sauf impossibilité technique.

### 4.4. Téléphone

Les réseaux de téléphone devront être souterrains sauf impossibilité technique.

## **A5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour un terrain accueillant une nouvelle sortie d'exploitation, une surface minimale de 40 ares sera exigée. Ce minimum n'est pas requis pour une exploitation déjà implantée.

## **A6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de l'emprise des chemins ruraux.
- 6.2. Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins des berges de tout cours d'eau ou fossé, et à 15 mètres au moins des berges du Muelbach.
- 6.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 30 mètres.
- 7.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.  
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A9. Emprise au sol**

- 9.1. Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, l'emprise au sol cumulée autorisée est portée à 1/2 de la superficie du terrain.
- 9.2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3. Les ruchers sont limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **A10. Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, comptée à partir du centre de la construction envisagée par rapport au terrain naturel préexistant, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques de faible emprise.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale au faîtage est de 9 mètres.
- 10.3. La hauteur des abris de pâture est fixée à 4 mètres au faîtage.
- 10.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 à 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.
- 11.2. Les projets de constructions devront être pensés de manière à s'insérer du mieux possible dans le site (implantation, localisation, volumétrie, matériaux) dans la limite des contraintes techniques et fonctionnelles liées au projet.

### 11.3. Bâtiments :

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants et ont des volumes réduits, bas, fractionnés

Les abris de pâture devront présenter un aspect bois, et être recouvert avec des matériaux d'aspect tuiles ou bardeaux bois, ou des tôles peintes dans les tons rouge nature, terre cuite ou vert.

Les ruchers devront être sans fondation et en bois, démontables et couverts avec des tuiles ou bardeaux de bois.

### 11.4. Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions.

Des matériaux d'aspect mat seront privilégiés.

### 11.5. Matériaux :

Tout emploi, à l'extérieur, de matériaux translucides de couleur vive est interdit.

Il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ;

Les teintes et les revêtements doivent être en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

#### 11.6. Clôtures :

Les clôtures autres que celles à caractère agricole auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

### **A12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

### **A13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espace boisé classé » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les abords des bâtiments agricoles doivent être plantés, afin d'améliorer leur intégration paysagère. Ces plantations devront équilibrer, à terme, l'impact visuel des bâtiments agricoles.

Ces écrans végétaux devront avoir une hauteur hors sol d'au moins 1,50 mètre au moment de la création des plantations et être constitués d'essences locales (*se reporter à Annexe 3 page 47*).

### **A14. Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **A15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **A16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

## 5. Zone N

---

*Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée au titre de la qualité du site et des boisements, ou en raison de son caractère d'espace naturel.*

*Elle comprend les secteurs suivants :*

- *Ne comprenant les zones d'étangs, où sont autorisées les constructions légères de loisirs*
- *Ns zone réservée aux sports et loisirs,*
- *Nr zone naturelle dans laquelle les remblais sont interdits.*

### **N1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions ou installations autres que celles nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site et autorisées à l'article N2 et notamment :

- 1.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.2. La création de logements dans les secteurs Ne.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les aires de stationnement ouvertes au public,
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les habitations légères de loisirs,
  - Les dépôts de ferrailles, véhicules usagés et déchets sauf zones de déchets d'intérêt public et réglementé.
- 1.4. En secteur Nr, les remblais sont interdits.
- 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 clôtures fixes édifiées à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.8. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol susceptible de compromettre la conservation et la protection de ces espaces boisés classés.
- 1.9. Le changement d'affectation des constructions existantes.
- 1.10. Les constructions à usage d'habitation ou d'activité.
- 1.11. La création d'étang, sauf en secteur Ne, et sous réserve des conditions émises à l'article N2.
- 1.12. La construction de lignes électriques à très haute tension.

## **N2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Toute occupation du sol indispensable à la protection et à la mise en valeur du site.
- 2.2. Les équipements d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.3. Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- 2.4. L'aménagement, la transformation, l'extension mesurée des constructions existantes s'ils n'entraînent pas de changement d'affectation des constructions existantes.
- 2.5. Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, à condition :
  - qu'il n'y ait pas création de nouveau logement ;
  - que toute mesure permettant d'assurer une bonne insertion dans le site soit prise ;
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres des constructions existantes;
  - que leur surface cumulée n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 4 mètres.
- 2.6. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre à condition que la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol suivantes soumises à autorisation préalable :
  - l'édification et la transformation de clôtures sauf les clôtures à caractère agricole ou forestier,
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.8. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.9. Les occupations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
  - les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés figurant au plan.
  - l'édification et la transformation de clôtures.
- 2.10. En zone Ne, la création ou l'extension d'étangs et la réalisation d'abris de pêches ou chalet à raison d'une construction par unité foncière.
- 2.11. Dans le secteur Ns sont autorisés les équipements publics à vocation sportive et les constructions liées à leur usage.
- 2.12. En secteur Ns, les constructions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone sport et loisirs, après avis du Conseil Municipal.

## **N3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2. En secteur Ns, les circulations extérieures doivent être optimisées pour éviter les circulations inutiles et/ou redondantes.

## **N4. Desserte par les réseaux**

### 4.1. Eau potable

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables (Règlement Sanitaire Départemental).

### 4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

#### 4.2.1. 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 raccordables.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Les zones N, Ne, Ns et Nr sont classées en :

- *zone de non-aggravation du ruissellement* : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales.

ou

- *zone de réduction du ruissellement* : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...).

ou

- *à défaut de classement* : les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

## **N5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **N6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- route départementale : 25 mètres
- autre voie : 10 mètres
- sentier et chemin rural : 2 mètres.

- 6.2. Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins des berges de tout cours d'eau ou fossé et à 15 mètres au moins des berges du Muelbach.
- 6.3. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N9. Emprise au sol**

- 9.1. En secteur Ne, les abris de pêche seront limités à une emprise au sol maximale de 60m<sup>2</sup> par unité foncière.
- 9.2. En secteur Ns, les constructions seront limitées à une emprise au sol cumulée maximale de 150 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur.

## **N10. Hauteur maximum des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale au faîtage des constructions autres que les abris de pêche est fixée à 7 mètres par rapport au niveau moyen de terrain naturel.
- 10.2. En cas d'aménagement, de transformation ou d'extension mesurée des constructions existantes, aucune surélévation ne sera admise.
- 10.3. En secteur Ne, la hauteur au faîtage des abris de pêche est limitée à 4 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 à 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.

### 11.2. Bâtiments

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les teintes et les revêtements doivent être en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.

Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions.

### 11.3. Toitures :

Dans les secteurs Ne, la pente minimale des toitures est de 30°.

### 11.4. Matériaux :

Les matériaux ne représentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un matériau approprié.

Tout emploi, à l'extérieur, de matériaux translucides de couleur vive est interdit.

Dans les secteurs Ne, les chalets seront réalisés en matériaux d'aspect bois.

### 11.5. Clôtures :

Les clôtures sur rue, ainsi que les clôtures sur limite séparative, auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

## **N12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de tout projet de construction ou d'extension, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des places de stationnement de véhicules correspondant aux besoins de l'opération.

### N13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende «espaces boisés classés à conserver » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. En zone Nr, la ripisylve doit être protégée :

- il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...)
- l'imperméabilisation des versants des berges est interdite : la bande végétalisée accompagnant le Muelbach doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.  
Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

13.3. En secteur Ns, les stationnements et circulations piétonnes doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables (parking enherbés, parking en nid d'abeille, galets ou graviers ...).

### N14. Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

### N15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### N16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

---

## 6. Annexes

---

### Annexe 1. Normes minimales de stationnement

- logements :

Dans tous les cas, deux places de stationnement non closes devront être prévues à l'extérieur du volume bâti pour chaque logement.

Des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables devront être prévues dans les bâtiments neufs à usage d'habitation comportant au moins 2 logements.

- |   |   |
|---|---|
| - maisons individuelles :                             | 2 places extérieures non closes   |
| - foyer de personnes âgées :                          | 3 places/10 chambres  |
| - commerces isolés :                                  | 60 % de la Surface de Plancher, minimum 2 places par commerce                     |
| - centres commerciaux de plus de 2000m <sup>2</sup> : | 100 % de la Surface de Plancher + places de livraison (100m <sup>2</sup> minimum) |
| - marchés :   | 60 % de la Surface de Plancher + places aux véhicules des commerçants             |
| - bureaux :   | 60 % de la Surface de Plancher  |
| - ateliers, dépôts :                                  | 10 % de la Surface de Plancher  |
| - cliniques :   | 60 % de la Surface de Plancher  |
| - hôpitaux :  | 40 % de la Surface de Plancher  |
| - hôtels, restaurants :                               | 60 % de la Surface de Plancher  |
| - salles de spectacles :                              | 1 places / 10 personnes   |
| - salles de réunions :                                | 1 places / 10 personnes   |
| - cultes :  | 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 / 7 élèves  |

- Stationnements des 2 roues :

Dans les opérations de logements collectifs, des stationnements couverts et sécurisés devront être prévus pour les 2 roues. Ils sont obligatoires dès la création de 3 logements, à raison d'une place par logement.

Des emplacements de stationnement pour les 2 roues seront prévus pour les commerces et entreprises.

## Annexe 2. Protection du patrimoine architectural - Inventaire des structures à conserver



Pour les constructions dont les adresses suivent, les travaux de réhabilitation, d'extension mesurée ou de modification ne devront pas remettre en cause l'intérêt architectural et patrimonial de l'édifice.

Commune	Adresse	Titre courant	Date
Eschentzwiller	Argent (rue de l') 1	Ferme	17e s.
Eschentzwiller	Bonbonnière (rue) 11	Ferme	16e s.
Eschentzwiller	Bonbonnière (rue) 7	Ferme	17e s.
Eschentzwiller	Bonbonnière (rue) 9	Ferme	16e s.; 20e s.
Eschentzwiller	Eglise (rue de l')	Eglise catholique Saints-Pierre-et-Paul	15e s.; 18e s.
Eschentzwiller	Eglise (rue de l')	Eglise paroissiale Saint-Pierre, Saint-Paul	15e s.; 18e s.
Eschentzwiller	Grand'Rue 8	Ferme	18e s.
Eschentzwiller	Repos (rue du) 13	Ferme	17e s.
Eschentzwiller	Tilleuls (rue des)	Mairie	16e s.; 19e s.
Eschentzwiller	Tilleuls (rue des) 4	Ecole	19e s.
Eschentzwiller	Vieille Rue 1	Ferme	16e s.
Eschentzwiller	Vieille Rue 31	Tuilerie, Ferme	19e s.
Eschentzwiller	Vieille Rue 4	Ferme	17e s.
Eschentzwiller	Vieille Rue 6	Presbytère	19e s.
Eschentzwiller	Vieille Rue 8	Ecole	19e s.

### Annexe 3. Liste d'arbres et arbustes d'essences locales

Les essences issues de la liste ci-dessous sont à privilégier (haie bocagère et champêtre) :

#### **Arbres**

Bouleau pubescent ou verruqueux (*Betula verrucosa*)

Cerisier à grappes (*Prunus padus*)

Charme commun (*Carpinus betulus*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Merisier (*Prunus avium*)

Saule marsault (*Salix caprea*)

Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

#### **Arbustes**

Amélanhier (*Amelanchier ovalis*)

Aubépine (*Crataegus laevigata*)

Buis (*Buxus sempervirens*)

Cornouiller mâle (*Cornus mas*)

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

Houx (*Ilex aquifolium*)

Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)

Noisetier (*Corylus avellana*)

Prunellier (*Prunus spinosa*)

Saules des vanniers (*Salix viminalis*)

Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)

Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Viorne lantane (*Viburnus lantana*)

Viorne obier (*Viburnus opulus*)

Il est rappelé que les plantations supérieures à 2 mètres de hauteur doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite séparative (cf. article 671 du Code civil). Par contre, des végétaux de moins de deux mètres peuvent être plantés à 50 cm de la limite séparative.