# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

*Modification n°4*

## 3. Règlement écrit

Juin 2025

Les modifications apparaissent en rouge dans le texte :

- Zone 1AUXg
- Annexe n°1 – Normes de stationnement

# Sommaire


DISPOSITIONS GENERALES ..... 5

LEXIQUE ..... 9

CHAPITRE 1.a – ZONE UA ..... 13

CHAPITRE 1.b – ZONE UAa ..... 31

CHAPITRE 2 – ZONE UB et le secteur UBa ..... 41

CHAPITRE 3 – ZONE UC et secteurs UCa, UCb, UCc et UCd ..... 58

CHAPITRE 4 – ZONE UE ..... 68

CHAPITRE 5 – ZONE UF et secteurs UFc et UFe ..... 77

CHAPITRE 6 – ZONE UX et secteurs UXa, UXc, UXd, UXe, UXf, UXg, UXk et UXs ..... 84

CHAPITRE 7 – ZONE UXr ..... 98

CHAPITRE 8 – ZONE Uj ..... 109

CHAPITRE 9 – ZONE 1AUa ..... 114

CHAPITRE 10 – ZONE 1AUx et secteur 1AUXg ..... 126

CHAPITRE 11 – ZONES 2AUa et 2AUb ..... 136

CHAPITRE 12 – ZONE 2AUc ..... 142

CHAPITRE 13 – ZONE 2AUe ..... 146

CHAPITRE 14 – ZONES 2AUx et 2AUxf ..... 152

CHAPITRE 15.a – ZONE A STRICTE ..... 158

CHAPITRE 15.b – SECTEURS Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Ap, Av et Af ..... 165

CHAPITRE 16.a – ZONE N STRICTE ..... 174

CHAPITRE 16.b – SECTEURS Nc, Nf, Nh, Nj, NL, Np, Nk, Nn et Nq ..... 181

CHAPITRE 16.c – SECTEURS Na, Nb, Nd, Ne, Nm et Nr ..... 191

CHAPITRE 16.d – SECTEURS Ng et Ngm ..... 199

ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT ..... 204

ANNEXE N°2 – RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION DEVANT ETRE DESSERVIES PAR LE SERVICES PUBLIC DE COLLECTE DES DECHETS ORDURES MÉNAGÈRES RÉSIDUELLES ..... 208

ANNEXE N°3 – RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES ETABLISSEMENTS SENSIBLES ..... 210

ANNEXE N°4 – PORTER A CONNAISSANCE RISQUE INONDATION ILE DU RHIN ..... 211

ANNEXE N°5 – PORTER A CONNAISSANCE RISQUES TECHNOLOGIQUES AUTOUR DU SITE DE LA SOCIÉTÉ GUSTAVE MULLER À VOLGELSHEIM ..... 212

ANNEXE N°6 – PORTER A CONNAISSANCE RISQUES TECHNOLOGIQUES AUTOUR DU SITE DE LA SOCIÉTÉ GUSTAVE CONSTELLIUM À BIESHEIM ..... 218

ANNEXE N°7 – ROUTES À GRANDE CIRCULATION ..... 227

ANNEXE N°8 – LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES ..... 228

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach tel que délimité sur le plan de zonage.

## 2. Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

**2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du règlement des Plans d'Occupation des Sols communaux et Plan Locaux d'Urbanisme communaux, ainsi que des règles générales d'urbanisme pour les communes qui étaient non-couvertes par un document d'urbanisme.

**2.2.** Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

***Article R.111-2***
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

***Article R111-4***
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

***Article R.111-26***
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

***Article R.111-27***
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ces réglementations sont annexées au présent PLUi.

**2.4** Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013052-0009 du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au PLUi.

## 3. Division du territoire en zones

Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach définit les zones et secteurs suivants :

La zone urbaine comprend :
- une zone UA
- une zone UAa
- une zone UB qui comprend le secteur UBa
- une zone UC qui comprend les secteurs UCa, UCb, UCb1, UCb2, UCc et UCd
- une zone UE
- une zone UF qui comprend les secteurs UFc et UFe (et son sous-secteur UFe1)
- une zone UX qui comprend les secteurs UXa, UXc, UXd, UXf, UXg, UXk et UXs
- une zone UXr qui comprend les secteurs UXr1, UXr2, UXr3, UXr4, UXr5, UXr6, UXr7
- une zone Uj

La zone à urbaniser sous conditions comprend :
- une zone 1AUa qui comprend les secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3 et 1AUa4
- une zone 2AUa
- une zone 2AUb
- une zone 1AUx qui comprend le secteur 1AUXg
- une zone 2AUa
- une zone 2AUc
- une zone 2AUe
- une zone 2AUx
- une zone 2AUxf

La zone agricole comprend :
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ap, et Av.

La zone naturelle et forestière comprend :
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Ngm, Nh, Nj, Nk, NL, Nm, Nn, Np, Nq et Nr.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique.

## 4. Adaptations mineures

Conformément à **l'article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

Conformément à **l'article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :
« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans […] »

Le PLUi autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité publique.

**6. 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.

**7. Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz**

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLUi autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz.

**8. Règles applicables aux lotissements et procédures assimilées**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

**9. Cas de l'implantation d'une construction à usage d'abri de jardin sur limite séparative**

Dans les zones et secteurs qui permettent l'implantation de constructions sur limites, conformément aux articles 7 *ad hoc*, une construction à usage d'abri de jardin est considérée comme implantée sur limite dans les deux cas suivants :

- Soit le plan vertical de façade est sur la limite séparative,
- Soit la projection verticale du débord de toiture, ou autre débord technique (gouttière, etc.) est située sur limite.

**10. Reculs vis-à-vis du réseau hydrographique**

Les nouvelles constructions devront respecter les « reculs par rapport aux cours d'eau (hors canaux) » représentés sur la carte « 4.c.2. OAP thématique - trame verte et bleue éléments graphiques ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Travaux sur les constructions existantes ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaire à la prévention des risques et au transport d'énergie ;
- En zones U et AU uniquement : aux abris de jardin qui présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres.

De plus, cette disposition ne concerne pas l'implantation d'observatoires liés à des projets de mise en valeur ou de réhabilitation écologique de certains sites, les miradors de chasse, les constructions et installations liées à la gestion ou la sécurisation hydraulique des cours d'eau qui seront autorisés.

**11. Reculs vis-à-vis des lisières forestières des grands massifs**

Les nouvelles constructions devront respecter les « reculs par rapport aux massifs boisés » représentés sur la carte « 4.c.2. OAP thématique - trame verte et bleue éléments graphiques ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux :

- Travaux sur les constructions existantes ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions et installations nécessaire à la prévention des risques et au transport d'énergie.

De plus, cette disposition ne concerne pas l'implantation d'observatoires liés à des projets de mise en valeur ou de réhabilitation écologique de certains sites, les miradors de chasse, les constructions et installations liées à la gestion ou la sécurisation hydraulique des cours d'eau qui seront autorisés.

**12. Dérogations aux règles du PLUi pour l'isolation par l'extérieur ou pour une protection contre le rayonnement solaire**

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi.

La mise en œuvre cumulée de ces dérogations (par exemple, une surépaisseur de la façade et une surélévation du toit) ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le PLUi.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

**13. Dérogations aux règles du PLUi pour la réalisation d'accès « Personne à mobilité réduite » PMR**

Les constructions et installations indispensables à l'aménagement des accès aux PMR sont admises dans les marges recul résultantes de l'application des règles d'implantation des constructions du PLUi.

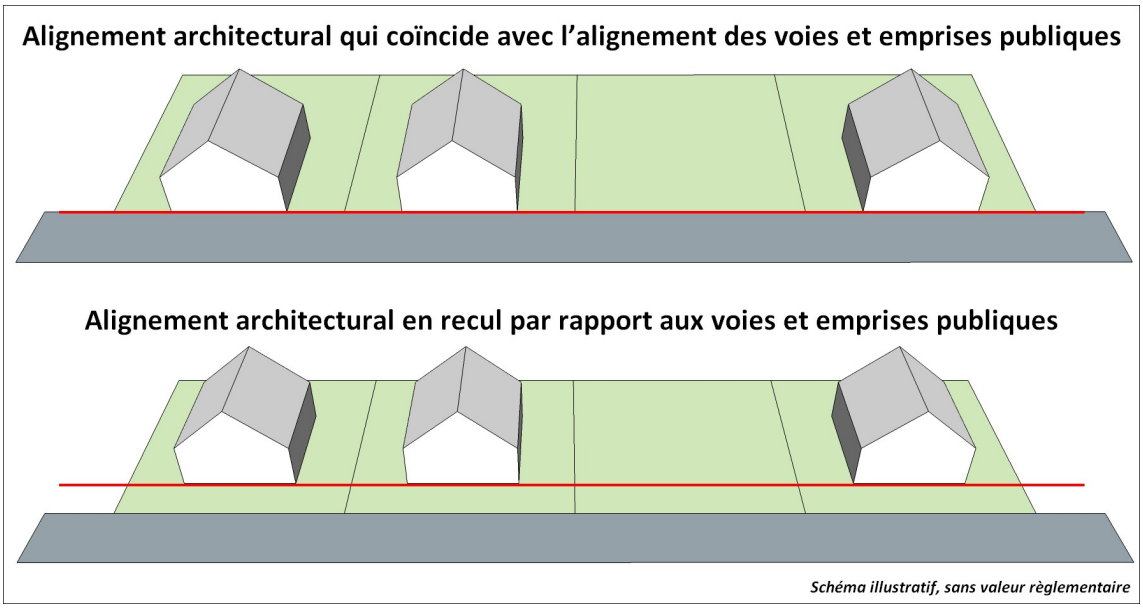
# LEXIQUE

***Les définitions précédées d'une bordure rouge sont issues du lexique national d'urbanisme*** *- Fiche technique du Ministère de la cohésion des territoires du 27 juin 2017 en application du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

***Les définitions spécifiques au PLUi sont précédées d'une bordure bleue.***

**Affouillement du sol**
Aménagement visant à creuser le sol sur plus de 100 m² ou sur une profondeur de plus de 2 mètres.

**Alignement architectural**
L'alignement architectural correspond à une ligne fictive définie par le plan des façades des immeubles avoisinants. Cet alignement peut se superposer à l'alignement des voies et emprises publiques, mais il peut également être observé en recul des voies et emprises publiques.




**Annexe**
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Attique**
L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, en plus du rez-de-chaussée, d'une construction présentant une toiture plate ou à très faible pente.
Pour les constructions à toit plat qui présentent 3 niveaux, 4 niveaux ou plus : les murs du dernier niveau (attique) devront être en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

**Bâtiment**
Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bord des bassins (piscine)**
Le bord d'un bassin de piscine est constitué par la ligne (ou la courbe) entre le plan d'eau et la margelle qui entoure la piscine.

**Construction**
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante**
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol**
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Espèces locales**
Sont considérées comme espèces locales, les espèces listées dans le tableau « Liste des arbres et arbustes autochtones » annexé au document « 4.c.1. OAP Trame verte et bleue ».

**Exhaussement du sol**
Aménagement visant à réhausser le sol sur plus de 100 m² ou sur une hauteur supérieure à 2 mètres.

**Extension**
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Extension mesurée**
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Une extension est dite « mesurée » lorsque le règlement PLUi indique un volume constructible maximum (en termes d'emprise au sol supplémentaire). Ce volume chiffré maximum est indiqué dans le règlement de la zone en question.
L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à une extension par construction pendant la durée de vie du PLUi.

**Façade**
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit**
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur (secteur hors PPRi et Atlas des zones inondables du Haut-Rhin)**
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Hauteur (secteur concerné par un PPRi ou par l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin)**
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, sauf dans les cas où le terrain naturel est inférieur à la cote des plus hautes eaux du PPRi ou de l'atlas. Dans ce cas la hauteur s'apprécie par rapport à la cote des plus hautes eaux de la parcelle en en question.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Hauteur d'une clôture (secteur hors PPRi et Atlas des zones inondables du Haut-Rhin)**
La hauteur d'une clôture correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence doit être situé sur les éléments fixes de la clôture (hors poteaux, potelets et portails, qui peuvent présenter des hauteurs légèrement supérieures aux règles imposées dans le PLU).

**Hauteur d'une clôture (secteur concerné par un PPRi ou par l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin)**
La hauteur d'une clôture correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, sauf dans les cas où le terrain naturel est inférieur à la cote des plus hautes eaux du PPRi ou de l'atlas. Dans ce cas la hauteur s'apprécie par rapport à la cote des plus hautes eaux de la parcelle en en question.
Le point le plus haut à prendre comme référence doit être situé sur les éléments fixes de la clôture (hors poteaux, potelets et portails, qui peuvent présenter des hauteurs légèrement supérieures aux règles imposées dans le PLU).

**Limites séparatives**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire**
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Lucarne**
Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble.

**Lucarne rampante**
La lucarne rampante ou chien-couché est une lucarne de toiture à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal (à la différence du chien-assis).

**Schlupf (tradition locale issue du 17ème siècle) :**
Espace séparant les murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur rue. Ayant un caractère mitoyen, il laisse tout juste la place au passage d'un homme dans le but d'effectuer les rejets domestiques depuis la cuisine, d'éviter la propagation des incendies et, parfois, de permettre l'écoulement des eaux pluviales.
L'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 1 mètres au maximum.

**Toiture à très faible pente**
On considère qu'une toiture présente une très faible pente, quand cette pente est inférieure ou égale à 15% maximum, soit 8,5° environ

**Voies ou emprises publiques**
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# CHAPITRE 1.a – ZONE UA

La zone **UA** du PLUi regroupe les centres-anciens et les noyaux villageois traditionnels des communes du territoire. Il s'agit d'une zone mixte qui assure des fonctions urbaines centrales : habitat, équipements publics, services et activités. Il conviendra d'assurer le maintien de cette mixité fonctionnelle, tout en préversant les caractéristiques urbaines et architecturales typiques des tissus urbains anciens dans les communes les plus caractéristiques.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones UA d'Urschenheim et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| Légende : | |
|---|---|
| Int | La sous-destination est interdite. |
| Si 2.X | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| Sous-destinations | UA |
|---|---|
| Exploitation agricole | Si 2.1 |
| Exploitation forestière | Int |
| Logement | |
| Hébergement | |
| Artisanat et commerce de détail | Si 2.2 |
| Restauration | Si 2.2 |
| Commerce de gros | Int |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Si 2.2 |
| Hébergement hôtelier et touristique | Si 2.2 |
| Cinéma | Si 2.2 |
| Industrie | Int |
| Entrepôt | Si 2.3 |
| Bureau | Si 2.2 |
| Centre de congrès et d'exposition | Si 2.2 |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Autres équipements recevant du public | |

| Légende : | |
|---|---|
| Int | La sous-destination est interdite. |
| Si 2.X | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA 2.

**1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

**1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.2** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
- La restauration
- Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

**2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

**2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLUi s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.8** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

### Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article UA 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

## Article UA 5 : Hauteur des constructions

### 5.1 Hauteurs maximales au faîtage des constructions :

Les hauteurs maximales au faîtage des constructions sont détaillées par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales au faîtage |
|---|---|
| WECKOLSHEIM | 10 mètres |
| ALGOLSHEIM | 12 mètres |
| ARTZENHEIM | |
| BALGAU | |
| BALTZENHEIM | |
| BIESHEIM | |
| BLODELSHEIM | |
| DESSENHEIM | |
| FESSENHEIM | |
| HIRTZFELDEN | |
| MUNCHHOUSE | |
| OBERSAASHEIM | |
| RUMERSHEIM-LE-HAUT | |
| RUSTENHART | |
| URSCHENHEIM | |
| VOGELGRUN | |
| VOLGELSHEIM | |
| WIDENSOLEN | |
| WOLFGANTZEN | |
| DURRENENTZEN | 15 mètres |
| HETTENSCHLAG | |
| KUNHEIM | |
| LOGELHEIM | |
| ROGGENHOUSE | |

**5.2.1 Hauteurs maximales à l'acrotère des constructions principales :**

Les hauteurs maximales à l'acrotère des constructions principales sont détaillées par commune dans le tableau suivant (cet article ne concerne que les communes qui autorisent les toitures plates ou à très faible pente pour les constructions principales) :

| Communes | Hauteurs maximales à l'acrotère pour les constructions principales |
|---|---|
| WECKOLSHEIM<br>(hors Rue Principale/D2 le long de laquelle les toits plats sont interdits sur les constructions principales) | 8,5 mètres |
| ALGOLSHEIM | 10,5 mètres |
| ARTZENHEIM | |
| BALGAU | |
| BALTZENHEIM | |
| BIESHEIM | |
| HIRTZFLEDEN<br>(hors Rue de la République le long de laquelle les toits plats sont interdits sur les constructions principales) | |
| RUSTENHART | |
| VOGELGRUN | |
| DURRENENTZEN | 13,5 mètres |
| HETTENSCHLAG | |
| ROGGENHOUSE | |

**5.2.2** En cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :

- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
- L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
- Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.

**5.3 Hauteurs maximales à l'acrotère des constructions annexes :**
La hauteur maximale à l'acrotère des constructions annexes à toiture plate ou à très faible pente (dans les communes qui l'autorisent), est limitée à 3 mètres.

Le tableau suivant liste les communes qui autorisent les toitures plates à très faible pente sur les constructions annexes :

| **Communes** |
|---|
| ALGOLSHEIM |
| ARTZENHEIM |
| BALGAU |
| BALTZENHEIM |
| BIESHEIM |
| BLODELSHEIM |
| DESSENHEIM |
| DURRENENTZEN |
| FESSENHEIM |
| HETTENSCHLAG |
| HIRTZFLEDEN |
| KUNHEIM |
| LOGELHEIM |
| MUNCHHOUSE |
| OBERSAASHEIM |
| ROGGENHOUSE |
| RUMERSHEIM-LE-HAUT |
| RUSTENHART |
| VOGELGRUN |
| VOLGELSHEIM |
| WECKOLSHEIM |
| WOLFGANTZEN |

**5.4** Les hauteurs résultantes de l'application des articles 5.1 et 5.2 peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

**5.5** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions des articles 5.1 et 5.2, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.

**5.6** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

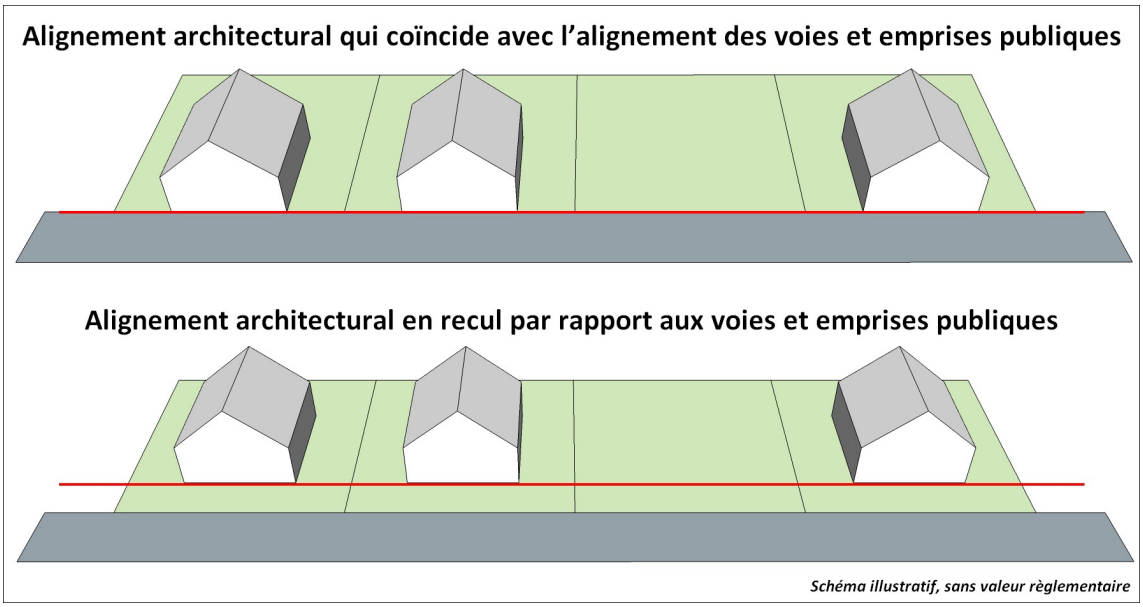
**5.7** Conformément à l'article UA 1.6 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

## Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

***Cas d'une construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques :***
*Les dispositions du présent article 6 ne sont applicables qu'à la voie ou emprise publique qui supporte l'accès principal de la construction à ériger. Par rapport aux autres voies ou emprises publiques, ce sont les dispositions des articles 7 qui sont à appliquer.*

**6.1 Dans les communes de Fessenheim, Rustenhart et Urschenheim :**
Dans toutes la zone UA, les façades des constructions doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.

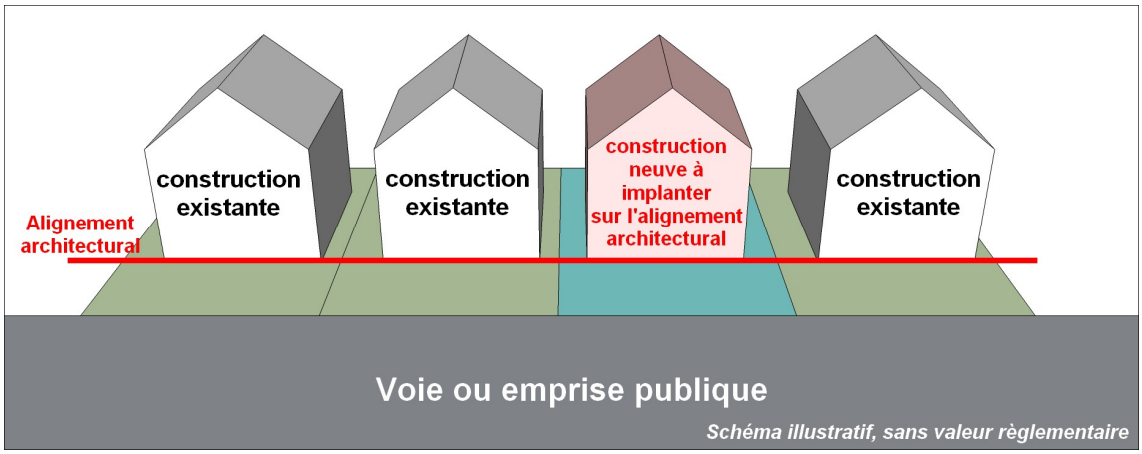
**6.2 Dans les communes de Balgau et Kunheim :**
**Le long des sections de rues indiquées au règlement graphique sous « alignement architectural imposé »** : les façades des constructions doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.



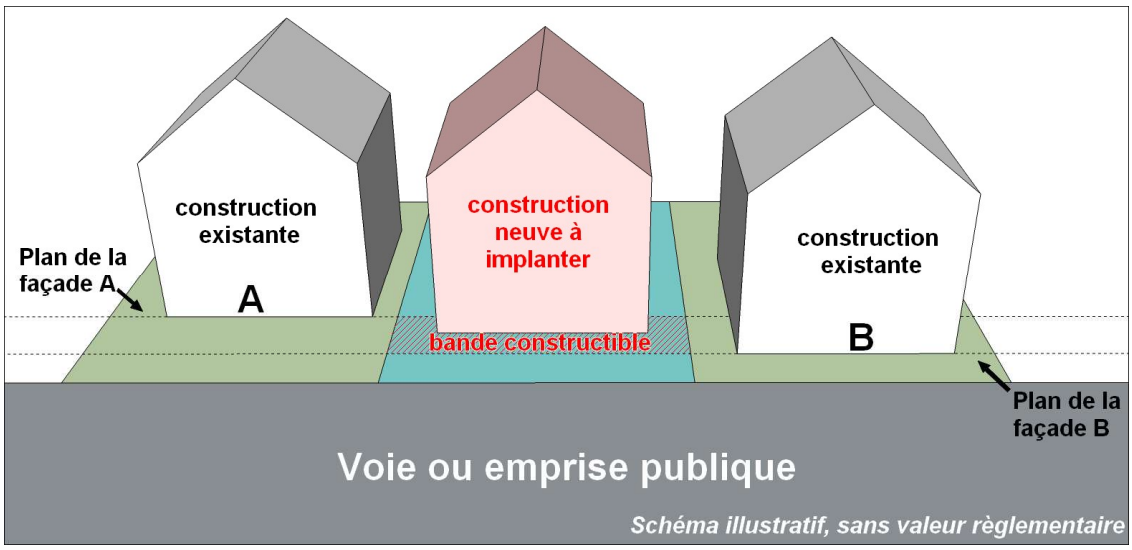
**6.3 Dans les autres communes et en l'absence d'indication au règlement graphique :**

**6.3.1** Les constructions nouvelles seront implantées en recul de 5 mètres minimum. Dans ce cas, un ou plusieurs places de stationnement est/sont exigée(s) dans la marge de recul.

**6.3.2** Ce nonobstant, lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être établies à cet alignement.




**6.3.3** De plus, en l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques peuvent être implantées dans une bande constructible définie par les plans des façades des immeubles avoisinants.




**6.4** Les dispositions des articles 6.1 à 6.3 ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;

- à l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée peut être autorisée dans la marge de recul (dans ce cas la longueur du auvent ou sas ne pourra pas excéder un quart de la façade qui le supporte) ;

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

**6.5** Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m²) peuvent être implantés librement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

**6.6** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

**6.7** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.3 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.8** En cas d'implantation à l'alignement de la voie ou emprise publique, seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 0,30 mètre par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés et à condition d'obtenir l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

**6.9** L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public avec l'accord préalable du gestionnaire et dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment.

**6.10** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.11** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**6.12** **De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim :**
Les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement sur l'alignement ou en recul.

## Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

**7.1.1 Dans les communes de Biesheim, Volgelsheim, Fessenheim et Logelheim :**
Les constructions s'implanteront :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre ;

- soit sur une limite séparative ;

- soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 mètres minimum).

**7.1.2 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim :**
L'aménagement d'un « schlupf » est possible. Dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 1 mètre au maximum.

**7.1.3 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim :**
Les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement sur limite(s) ou en recul.

**7.1.4 Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim) :**
Les constructions s'implanteront :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre ;

- soit sur une limite séparative ;

- soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 mètres minimum).

**7.1.5 Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim) :**
En cas de construction sur limite(s) séparative(s), la longueur des constructions n'excédera pas 25 mètres au total sur l'ensemble des limites séparatives, et 12 mètres sur une seule limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas la construction à ériger ne pourra dépasser le volume existant sur limite ou une longueur maximale de 12 mètres.

**7.2** L'article 7.1 ne s'applique pas aux :
- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;

- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

**7.3** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

**7.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**7.5** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

### Article UA 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### Article UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des dispositions 9.2.2 à 9.2.9.

**9.2.2 Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**9.2.3 Ravalement de façades**

Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

**9.2.4 Matériaux**

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

### 9.2.5 Toitures sur constructions principales

Dans toutes les communes[1], les toitures des volumes principaux des bâtiments présenteront des pentes d'au moins 40°. Ces toitures pourront comprendre des lucarnes, lucarnes rampantes, ou panneaux solaires ou photovoltaïques dont les pentes pourront être différentes.

Les toitures plates ou à très faible pente sont également autorisées pour les constructions principales dans les communes suivantes :

| Communes |
|---|
| ALGOLSHEIM |
| ARTZENHEIM |
| BALGAU |
| BALTZENHEIM |
| BIESHEIM |
| HIRTZFLEDEN<br>(hors Rue de la République le long de laquelle les toits plats sont interdits sur les constructions principales) |
| DURRENENTZEN |
| HETTENSCHLAG |
| ROGGENHOUSE |
| RUSTENHART |
| VOGELGRUN |
| WECKOLSHEIM<br>(hors Rue Principale/D2 le long de laquelle les toits plats sont interdits sur les constructions principales) |

[1] Excepté à Neuf-Brisach (zone UAa)

### 9.2.6 Toitures sur constructions annexes

Les toitures plates ou à très faible pente et mono-pente sont autorisées pour les constructions annexes dans les communes suivantes :

| **Communes** |
|---|
| ALGOLSHEIM |
| ARTZENHEIM |
| BALGAU |
| BALTZENHEIM |
| BIESHEIM |
| BLODELSHEIM |
| DESSENHEIM |
| DURRENENTZEN |
| FESSENHEIM |
| HETTENSCHLAG |
| HIRTZFLEDEN |
| KUNHEIM |
| LOGELHEIM |
| MUNCHHOUSE |
| OBERSAASHEIM |
| ROGGENHOUSE |
| RUMERSHEIM-LE-HAUT |
| RUSTENHART |
| VOGELGRUN |
| VOLGELSHEIM |
| WECKOLSHEIM |
| WOLFGANTZEN |

Dans les autres communes, les toitures des constructions annexes devront présenter des pentes.

### 9.2.7 Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.

Elles devront être en harmonie avec le site et les clôtures avoisinantes.

Les travaux d'entretien et la prolongation des clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes à la hauteur ci-dessous sont autorisés.

### 9.2.8 Coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)

Ces coffrets devront être le moins visibles depuis l'espace public.

**9.2.9 Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

## Article UA 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

## Article UA 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 10%).

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

## Article UA 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

**12.1 Pour les constructions à usage de :**

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôt
- bureau

Lors de toute opération de construction, le nombre de places à créer n'est pas réglementé.

**12.2 Pour les autres destinations et sous-destinations :**

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

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

**12.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UA 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

### Article UA 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

#### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article UA 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

## Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 1.b – ZONE UAa

La zone UAa du PLUi correspond à la zone urbaine de Neuf-Brisach qui coïncide avec la Ville fortifiée. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services. Elle concentre également les fonctions décisionnelles.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Cahier patrimonial**

Le règlement de la zone UAa est complété par le document règlementaire « 3.e.2. Cahier patrimonial ». Afin d'assurer la mise en valeur du patrimoine, tout projet devra respecter les prescriptions de ce cahier annexé au règlement.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UAa 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UAa 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **UAa** |
|---|---|
| Exploitation agricole | **Int** |
| Exploitation forestière | **Int** |
| Logement | |

| **Sous-destinations** *(2 sur 2)* | **UAa** |
|---|---|
| Hébergement | |
| Artisanat et commerce de détail | **Si 2.2** |
| Restauration | **Si 2.2** |
| Commerce de gros | **Int** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **Si 2.2** |
| Hébergement hôtelier et touristique | **Si 2.2** |
| Cinéma | **Si 2.2** |
| Industrie | **Int** |
| Entrepôt | **Si 2.3** |
| Bureau | **Si 2.2** |
| Centre de congrès et d'exposition | **Si 2.2** |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Autres équipements recevant du public | **Si 2.9** |

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UAa 2.

**1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

**1.6** Toute occupation ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à la cour remarquable située 3 rue du Général Herr [parcelle n°64 section 04] repérée sur le plan de détail (document n°3.e.1.).

**1.7** Toute occupation ou utilisation du sol de nature à porter atteinte aux espaces verts à maintenir repérés sur le plan de détail (document n°3.e.1.).

**Article UAa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.2** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
- La restauration
- Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

**2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

**2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLUi s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.8** Les travaux sur les immeubles et les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques et d'une mise en valeur du patrimoine.

**2.9** Les nouvelles constructions ou changement de destination vers la sous-destination « Autres équipements recevant du public » sont interdites, à l'exception des activités existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLUi.

**Article UAa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** **Dans les rues de Bâle, de Belfort et sur le pourtour de la place d'armes :**
En rez-de-chaussée, le changement de destination de l'artisanat et du commerce de détail, existants à la date d'approbation du PLUi est interdit.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UAa 4 : Emprise au sol**

**4.1** Non réglementé.

**Article UAa 5 : Hauteur des constructions**

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

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,20 mètre.

**5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres dans les ilots périphériques autorisant une répartition 3 + 1 en nombre de niveaux.

La répartition en nombre de niveaux est fixée par le plan de détail.

Par îlot, ou portion d'îlot, est autorisé un nombre maximal de niveaux en façade et un nombre maximal de niveau en combles. Ces limitations ne s'appliquent qu'aux constructions ou parties de constructions donnant sur le domaine public. Pour les parties arrière des constructions d'autres répartitions peuvent être mises en œuvre à condition de ne pas dépasser la hauteur sur domaine public et que ces parties de constructions ne soient pas visibles du domaine public.

**5.2** Dans le cas des constructions faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

**5.3** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Article UAa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

**6.1** Sauf indications contraires portées sur le document graphique (plan de détail) ou en cas d'existence de construction implantée en retrait de l'alignement, le nu des façades des constructions s'implante à l'alignement des voies et emprises publiques.

Au droit des carrefours, les constructions peuvent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.

**6.2** Pour les parties de constructions concernées par l'indication « Règle architecturale particulière » figurant au document graphique (plan de détail), l'implantation doit être réalisée conformément à l'indication graphique.

**6.3** Les balcons et oriels en saillie et en surplomb sur le domaine public sont autorisés s'il n'est pas créé de gêne pour la circulation.

**6.4** Pour les éléments bâtis ou non bâtis faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

**6.5** Les locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos...) seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

**6.6** Les extensions des constructions existantes implantées en retrait de l'alignement peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

**6.7** S'il existe ou s'il est projeté en bordure de voie ou de place publique une construction implantée à l'alignement ou selon les indications graphiques des constructions peuvent être implantées à l'arrière de cette construction.

**6.8** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**Article UAa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

**7.1** Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci.

**7.2** En cas d'implantation en recul de la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2 \geq 3$ mètres). Dans ce cas il pourra être imposé d'assurer la continuité urbaine par un mur plein d'une hauteur au moins égale à 2 mètres percé ou non d'un porche et reliant entre elles deux constructions.

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

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

**7.5** Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque des éléments bâtis ou non bâtis faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

**7.6** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**Article UAa 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

**8.2** Dans le cas des constructions faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UAa 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1 Cahier patrimonial**

Afin d'accompagner la mise en œuvre de la politique communale de mise en valeur du patrimoine, un cahier patrimonial a été établi par l'Unité Territoriale de la DRAC Alsace - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin. Ce document constitue une annexe du présent règlement (document n°3.e.2.). Tout projet devra prendre en compte les prescriptions architecturales.

**9.2.2** Pente des toitures en cas de comblement de dents-creuses, de reconstruction d'un bâtiment disparu : pour les bâtiments constitutifs du front de rue, la pente des toitures doit être de 40° minimum.

**Article UAa 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

**10.1** Le règlement graphique n°3.e.1. (Règlement graphique – Plan de détail) identifie les clôtures à modifier.

**10.2** Le règlement graphique n°3.e.1. (Règlement graphique – Plan de détail) identifie les règles architecturales particulières.

**10.3** Le règlement graphique n°3.e.1. (Règlement graphique – Plan de détail) identifie les espaces verts protégés.

**10.4** Le règlement graphique n°3.e.1. (Règlement graphique – Plan de détail) identifie les éléments et bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les constructions à préserver, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

**10.5** Le règlement graphique n°3.e.1. (Règlement graphique – Plan de détail) identifie les monuments historiques.

**10.6** Le règlement graphique n°3.e.1. (Règlement graphique – Plan de détail) identifie le nombre de niveaux maximum autorisés (n + n = en façade + en combles) et les bâtiments non concernés.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article UAa 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

De plus, dans une bande de 13 mètres à compter de l'alignement : les surfaces de parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 20% à hauteur de 50% des surfaces perméables en question.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article UAa 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1 Pour les constructions à usage de :**

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôt
- bureau

Lors de toute opération de construction, le nombre de places à créer n'est pas réglementé.

**12.2 Pour les autres destinations et sous-destinations :**

**12.2.1** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UAa 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article UAa 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**14.2 Assainissement**

**14.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

**14.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**Article UAa 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou

autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

## Article UAa 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 2 – ZONE UB et le secteur UBa

La zone **UB** du PLUi regroupe les zones périphériques à usages principal d'habitat ainsi que les quartiers récemment urbanisés. La fonction résidentielle y est dominante, néanmoins cette zone UB est fonctionnellement mixte. En effet, elle accueille également des équipements publics, des activités et des services. Il conviendra d'assurer le développement de cette mixité fonctionnelle, tout en préversant le cadre de vie résidentiel des habitants.

Le secteur **UBa** correspond à la Cité Koechlin de Fessenheim comprise dans le domaine inaliénable de l'Etat.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Débordement de crue – fort
- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones UB d'Appenwihr, d'Urschenheim et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone UB est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteurs | Communes | Arrêtés en vigueur |
|---|---|---|
| UB-ce | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |
| | KUNHEIM | Arrêté préfectoral du 25 juin 2010 |
| | RUSTENHART | Arrêté préfectoral du 17 décembre 1975 |
| UB-cr | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **UB** |
|---|---|
| Exploitation agricole | **Si 2.1** |
| Exploitation forestière | **Int** |

| **Sous-destinations** *(2 sur 2)* | **UB** |
|---|---|
| Logement | |
| Hébergement | |
| Artisanat et commerce de détail | **Si 2.2** |
| Restauration | **Si 2.2** |
| Commerce de gros | **Int** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **Si 2.2** |
| Hébergement hôtelier et touristique | **Si 2.2** |
| Cinéma | **Si 2.2** |
| Industrie | **Int** |
| Entrepôt | **Si 2.3** |
| Bureau | **Si 2.2** |
| Centre de congrès et d'exposition | **Si 2.2** |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Autres équipements recevant du public | |

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB 2.

**1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

**1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**1.7** **Dans le secteur UBa,** toute nouvelle construction hormis celles qui sont réglementées à l'article 2.9.

## Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1** La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.2** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :

- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
- La restauration
- Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

**2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.

**2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

**2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLUi s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.8** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**2.9** **Dans le secteur UBa :** l'adaptation, la transformation, l'extension des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire, à condition d'être compatible avec la vocation du secteur et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

De plus les constructions annexes (de type abris de jardins, carport, garage, etc.) sont également admises à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas créer de logement supplémentaire.

### Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article UB 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

## Article UB 5 : Hauteur des constructions

### 5.1.1 Hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions :

Les hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions sont détaillées par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales au faîtage | Hauteurs maximales à l'acrotère |
|---|---|---|
| ALGOLSHEIM | 12 mètres | 10,5 mètres |
| ARTZENHEIM | | |
| BALGAU | | |
| BALTZENHEIM | | |
| BLODELSHEIM | | |
| DESSENHEIM | | |
| GEISWASSER | | |
| HEITEREN | | |
| HIRTZFELDEN | | |
| KUNHEIM | | |
| LOGELHEIM | | |
| MUNCHHOUSE | | |
| NAMBSHEIM | | |
| OBERSAASHEIM | | |
| RUMERSHEIM | | |
| RUSTENHART | | |
| URSCHENHEIM | | |
| VOGELGRUN | | |
| WECKOLSHEIM | | |
| WIDENSOLEN | | |
| WOLFGANTZEN | | |
| APPENWIHR | 15 mètres | 13,5 mètres |
| BIESHEIM | | |
| DURRENENTZEN | | |
| FESSENHEIM | | |
| HETTENSCHLAG | | |
| ROGGENHOUSE | | |
| VOLGELSHEIM | | |

**5.1.2** En cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :

- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
- L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
- Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.

**5.2 Hauteurs maximales à l'acrotère des constructions annexes :**
La hauteur maximale à l'acrotère des constructions annexes à toiture plate ou à très faible pente est limitée à 3 mètres.

**5.3** Les hauteurs résultantes de l'application de l'article 5.1 peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

**5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'articles 5.1, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.

**5.5** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

**5.6** Conformément à l'article UB 1.6 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

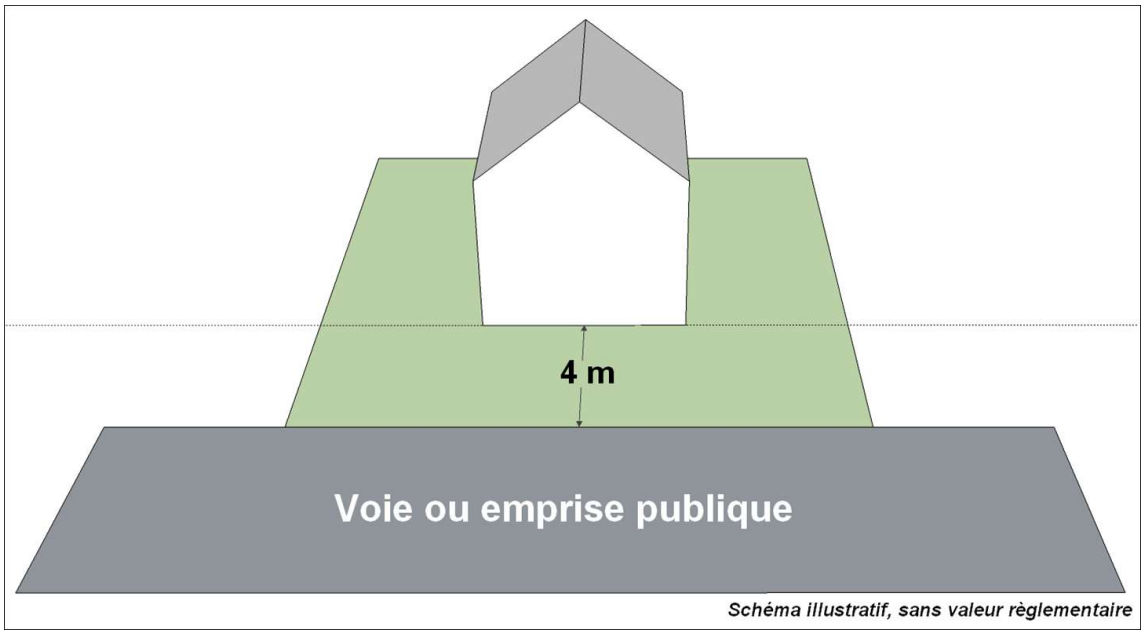
**Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

***Cas d'une construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques :***
*Les dispositions du présent article 6 ne sont applicables qu'à la voie ou emprise publique qui supporte l'accès principal de la construction à ériger. Par rapport aux autres voies ou emprises publiques, ce sont les dispositions des articles 7 qui sont à appliquer.*

**6.1 Dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Wolfgantzen :**
La façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

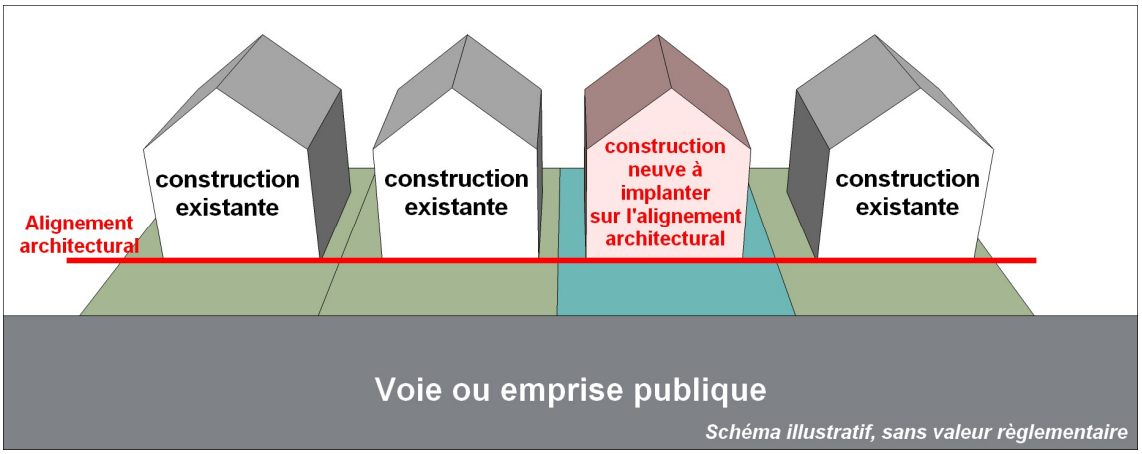
De plus, les constructions présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement à l'alignement ou en recul.

**6.2.1. Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Wolfgantzen) :**
Les constructions devront être établies en retrait de 4 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



**6.2.2. Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Wolfgantzen) :**

Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, l'implantation le long de cet alignement peut être admise, voire imposée.




**6.3** Les dispositions des articles 6.1 à 6.2 ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- à l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul (dans ce cas la longueur du auvent ou sas ne pourra pas excéder un quart de la façade qui le supporte).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

**6.4** Les carports et les garages (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m²) peuvent être implantés librement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

**6.5** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

**6.6** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.3 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.7** L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public avec l'accord préalable du gestionnaire et dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment.

**6.8** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.9** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**6.10 A Volgelsheim, les règlements graphiques n°3.a. et 3.b. identifient des « recul minimal à respecter » :**

- Le long de la section de la rue de Neuf-Brisach : les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 8 mètres.
- Le long de la section de la rue de la Gare : les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 5 mètres.

**6.11 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions s'implanteront :

- **Soit en retrait** : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 mètres minimum).

- **Soit sur limite(s) séparative(s)** :
  - Dans ce cas, la longueur des constructions n'excédera pas 25 mètres au total sur l'ensemble des limites séparatives, et 12 mètres sur une seule limite séparative.
  - La hauteur maximale sur limite est fixée à 3 mètres. De plus, la construction à ériger sur limite devra s'inscrire au maximum dans le volume schématisé ci-dessous :

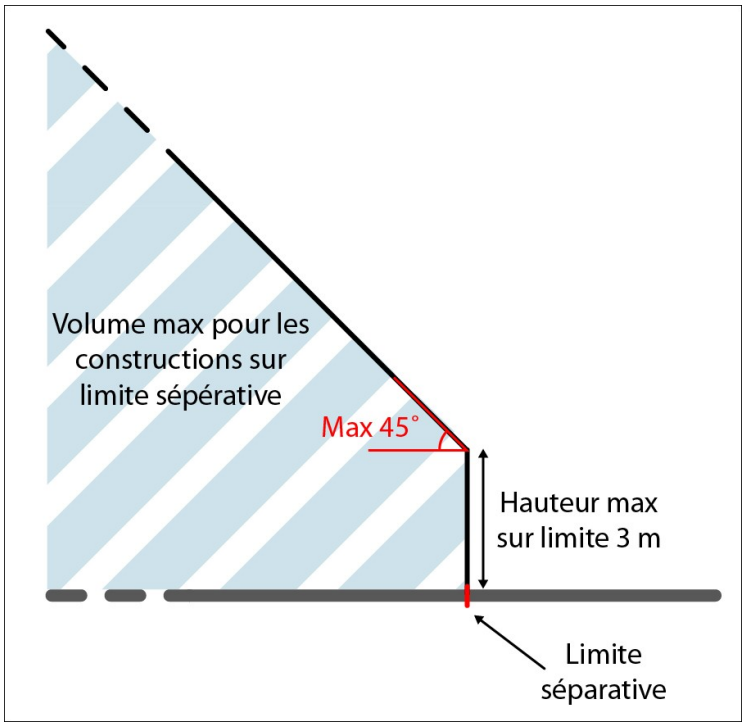
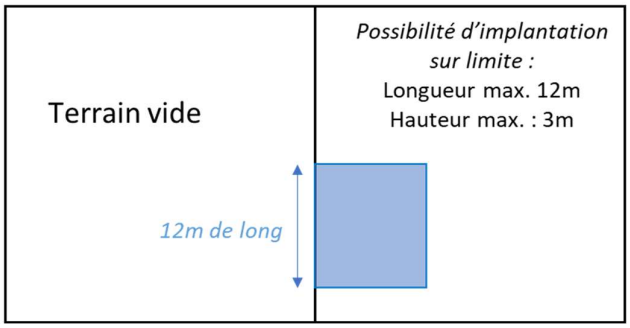



*Schéma illustratif, sans valeur réglementaire*

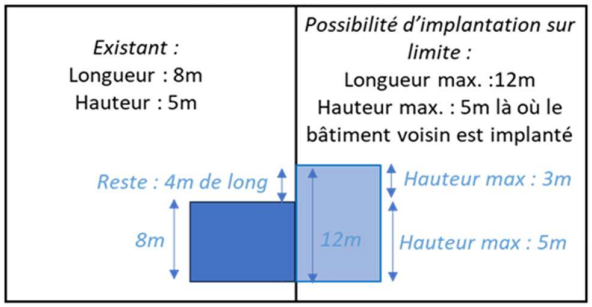
Absence de construction sur limite chez le voisin



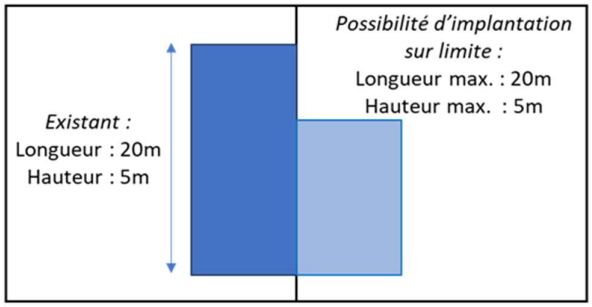
En cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin à la date d'approbation du PLUi dont les dimensions dépassent 12 m de long sur limite, la construction à ériger pourra atteindre la longueur existante sur limite sans pouvoir la dépasser.

En cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin à la date d'approbation du PLUi dont les dimensions dépassent 3m de haut sur limite, la construction à ériger pourra atteindre la hauteur existante sur limite sans pouvoir la dépasser.

Exemple de construction chez le voisin de moins de 12m sur limite




Exemple de construction chez le voisin de plus de 12m sur limite




*Schémas illustratifs, sans valeur réglementaire*

En cas de maisons accolées existantes, la longueur sur limite des constructions accolées existantes ne doit pas être prise en compte dans le calcul des longueurs maximales autorisées sur limites.

Exemple en cas de maisons accolées existantes

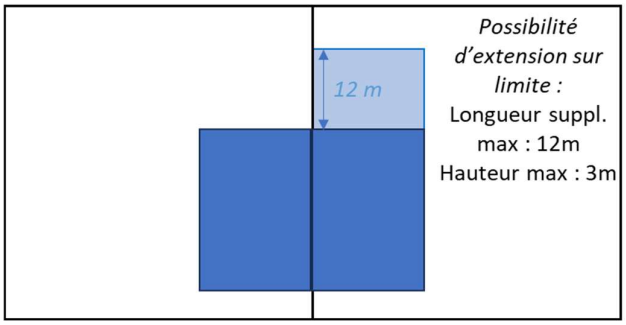



*Schéma illustratif, sans valeur réglementaire*

**7.2** L'article 7.1 ne s'applique pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées, soit en recul de la limite séparative, soit sur la limite séparative.

**7.3 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim :**
Des constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement sur limite(s) ou en recul (ces constructions ne sont pas compatibilisées pas dans le calcul des longueurs maximales sur limites).

**7.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

**7.5** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**7.6** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

### Article UB 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1 Bâtiments**
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**9.2.2 Ravalement de façades**
Les revêtements de façades et les teintes de ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### 9.2.3 Matériaux

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

### 9.2.4 Clôtures

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 1,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

Les travaux d'entretien et la prolongation des clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes à la hauteur ci-dessous sont autorisés.

### 9.2.5 Coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)

Ces coffrets devront être le moins visibles depuis l'espace public.

### 9.2.6 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

## Article UB 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

## Article UB 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 15%).

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

### Article UB 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

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

**12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UB 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte

de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article UB 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**Article UB 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

**Article UB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 3 – ZONE UC et secteurs UCa, UCb, UCc et UCd

La zone **UC** du PLUi regroupe les portions du territoire spécialisées dans les activités touristiques et de loisirs. Contrairement aux zones UA et UB, la zone UC est fonctionnellement spécialisée. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces activités touristiques et de loisirs spatialisées, dans l'optique d'accroitre l'attractivité touristique et les activités de loisirs de l'ensemble du territoire du Pays Rhin-Brisach.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- UCa qui correspond à l'ile du Rhin (Nord)
- UCb qui correspond à des sites voués à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et aux loisirs et les sous-secteurs UCb1 et UCb2 (Poney Parc)
- UCc qui correspond aux campings
- UCd qui regroupe les autres activités

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – Risque inondation – Ile du Rhin**

Une partie du secteur UCa est concernée par le porter à connaissance « risque inondation » sur l'Ile du Rhin (communes de Biesheim et Vogelgrun).

L'annexe n°4 du présent règlement représente les secteurs concernés.

Le présent règlement écrit retranscrit les recommandations du porter à connaissance.

**Porter à connaissance – aléas miniers**

La commune de Blodelsheim est concernée par le porter à connaissance « aléas minier ».

Le règlement graphique n°3b identifient les deux puits concernés ainsi que les zones non aedificandi correspondantes.

Le présent règlement écrit retranscrit les recommandations du porter à connaissance.

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone UC est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteurs | Communes | Arrêtés en vigueur |
|---|---|---|
| UCb1-ce | BLODELSHEIM | Arrêté préfectoral du 4 mai 2006 |
| UCb2-ce | BLODELSHEIM | Arrêté préfectoral du 4 mai 2006 |
| UCc-ce | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |
| UCd-ce | ALGOLSHEIM | Arrêté préfectoral du 17 juillet 1981 |

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie du secteur UCd à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1.** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UC**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UC 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **UCa** | **UCb** | **UCc** | **UCd** |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole | Si 2.5.1 | Int | Int | Int |
| Exploitation forestière | Int | Int | Int | Int |
| Logement | Si 2.1 | Si 2.1 | Si 2.1 | Si 2.1 |
| Hébergement | Int | Int | Int | Int |
| Artisanat et commerce de détail | Si 2.5.2 | Int | Si 2.6.1 | Int |
| Restauration | Si 2.5.2 | | | Int |
| Commerce de gros | Int | Int | Int | Int |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Si 2.5.2 | Int | Int | Int |
| Hébergement hôtelier et touristique | Si 2.5.2 | | | Int |
| Cinéma | Si 2.5.2 | Int | Int | Int |
| Industrie | Int | Int | Int | Int |
| Entrepôt | Si 2.2 | Si 2.2 | Si 2.2 | Si 2.2 |
| Bureau | Si 2.5.2 | Int | Int | Int |
| Centre de congrès et d'exposition | Si 2.5.2 | Int | Int | Int |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | |
| Salles d'art et de spectacles | | | | |

| **Sous-destinations** *(2 sur 2)* | **UCa** | **UCb** | **UCc** | **UCd** |
|---|---|---|---|---|
| Equipements sportifs | | | | |
| Autres équipements recevant du public | | | | |

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC 2.

**1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière.

**1.6** A Blodelsheim, dans le secteur UCb1 : sont interdites toutes les constructions et installations dans la « zone non aedificandi – puits » reportée sur le règlement graphique (plan de zonage).

**1.7** Dans le secteur UCa : sont interdits les sous-sols dans les parties concernées par le porter à connaissance « risque inondation » sur l'Ile du Rhin, reportées sur la cartographie annexée au présent règlement (annexe n°4).

**Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements de tourisme.

**2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.

**2.3** L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 25% de surface de plancher supplémentaire, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

**2.4** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations correspondent à une destination autorisée dans la zone.

**2.5 Dans le secteur UCa :**

**2.5.1** L'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'activités touristiques et de services.

**2.5.2** Les constructions à usage de :
- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition

à condition qu'elles soient compatibles avec la stratégie touristique de la collectivité.

**2.5.3** Dans les parties concernées par le porter à connaissance « risque inondation » sur l'Ile du Rhin, reportées sur la cartographie annexée au présent règlement (annexe n°4) :
- La cote des plus hautes eaux est fixée à 190,40 (IGN).
- La cote du plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux, soit la cote 190,70 (IGN).

**2.6 Dans le secteur UCc :**

**2.6.1** Les constructions à usage de commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

**2.7 Dans le secteur UCb1 :**

**2.7.1** La restauration et l'hébergement touristique sont admis, ainsi que l'ensemble des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement et au développement du Poney Parc.

**2.7.2** Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements de tourisme.

**2.8 Dans le secteur UCb2 :** sont autorisées les installations légères de loisirs de plein air et le mobilier urbain.

### Article UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article UC 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

**Article UC 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, sauf dans le secteur UCa, où la hauteur est portée à 20 mètres.

**5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

**Article UC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.3** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**6.4 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**7.3** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**Article UC 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UC 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**Article UC 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article UC 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 15%).

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article UC 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

**12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenue de la nature, de la

situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UC 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article UC 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.
Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article UC 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou

autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

## Article UC 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Les constructions neuves à usage d'hébergement touristique doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

# CHAPITRE 4 – ZONE UE

La zone **UE** du PLUi regroupe les portions du territoire vouées à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Ces sites occupent souvent de larges emprises foncières publiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces équipements publics, dans l'optique de présenter une offre de services publics adaptée aux besoins de la population actuelle et future du territoire.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones UE d'Appenwihr, d'Urschenheim et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie de la zone UE à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone UE est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteurs | Communes | Arrêtés en vigueur |
|---|---|---|
| UE-ce | ALGOLSHEIM | Arrêté préfectoral du 17 juillet 1981 |
| | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |
| | KUNHEIM | Arrêté préfectoral du 25 juin 2010 |
| | MUNCHHOUSE | Arrêté préfectoral du 17 octobre 2011 |
| UE-ci | ALGOLSHEIM | Arrêté préfectoral du 17 juillet 1981 |
| | HIRTZFELDEN | Arrêté préfectoral du 17 octobre 2011 |
| UE-cr | BIESHEIM | Arrêté préfectoral du 6 décembre 1974 |
| | DURRENENTZEN | Arrêté préfectoral du 25 juin 2010 |
| | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |
| | HEITEREN | Arrêté préfectoral du 18 juin 1974 |

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** | **UE** |
|---|---|
| Exploitation agricole | **Int** |
| Exploitation forestière | **Int** |
| Logement | **Si 2.1** |
| Hébergement | **Int** |
| Artisanat et commerce de détail | **Int** |
| Restauration | **Int** |
| Commerce de gros | **Int** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **Int** |
| Hébergement hôtelier et touristique | **Int** |
| Cinéma | **Int** |
| Industrie | **Int** |
| Entrepôt | **Int** |
| Bureau | **Int** |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Autres équipements recevant du public | |

| Légende : | |
|---|---|
| Int | La sous-destination est interdite. |
| Si 2.X | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE 2.

**1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

**1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

## Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1** Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.2** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.

**2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.4** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

### Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article UE 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

### Article UE 5 : Hauteur des constructions

**5.1** Non réglementé.

**5.2** Conformément à l'article UE 1.6 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

### Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

**6.1** Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.

**6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.3** **Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne

permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1 A l'intérieur de la zone UE :**
L'implantation des constructions est libre.

**7.2 Par rapport aux zones et secteurs limitrophes de la zone UE :**
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

**Article UE 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UE 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article UE 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article UE 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 10%).

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

### Article UE 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

**12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptées compte tenue de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UE 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le

terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article UE 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article UE 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

**Article UE 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

# CHAPITRE 5 – ZONE UF et secteurs UFc et UFe

La zone **UF** du PLUi regroupe les infrastructures et équipements principaux en matière de transport par voie navigable et de production, distribution et transport d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable.

La zone UF comprend les secteurs suivants :

- UFc : qui correspond à l'emprise du Grand Canal d'Alsace et ses berges.
- UFe : qui correspond aux sites de production, de distribution et de transports d'énergie électrique, hydraulique et renouvelable (y compris projets photovoltaïques).

Le secteur UFe comprend le sous-secteur UFe1 qui correspond principalement à la centrale nucléaire et aux réserves foncières de la centrale.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone UF est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteur | Commune | Arrêté en vigueur |
|---|---|---|
| UFe-ce | KUNHEIM | Arrêté préfectoral du 25 juin 2010 |

**Porter à connaissance – Risque inondation – Ile du Rhin**

Une partie des secteurs UFc et UFe est concernée par le porter à connaissance « risque inondation » sur l'Ile du Rhin (communes de Biesheim et Vogelgrun).

L'annexe n°4 du présent règlement représente les secteurs concernés.

Le présent règlement écrit retranscrit les recommandations du porter à connaissance.

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Gustave Müller**

Une partie des secteurs UFc à Biesheim Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Gustave Müller.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°5).

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie des secteurs UFc à Biesheim, Kunheim et Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UF 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article UF 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les secteurs UFc et UFe : sont interdits les sous-sols dans les parties concernées par le porter à connaissance « risque inondation » sur l'Ile du Rhin, reportées sur la cartographie annexée au présent règlement (annexe n°4).

### Article UF 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1 Dans toute la zone UF :**

**2.1.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.1.2** Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.2 Dans les secteurs UFc et UFe :**
La réalisation d'appontements, de plateformes de transbordement, l'aménagement des berges et des quais, la création de terminaux portuaires et les installations nécessaires à l'acheminement de marchandises par voie navigable (excepté dans les zones non navigables, à savoir les canaux de force motrice et les canaux de fuites des usines hydroélectriques, repérés sur le règlement graphique n°3b en tant que « canaux EDF »).
Les travaux, constructions et installations nécessaires au maintien et à la sécurité de la navigabilité fluviale.

**2.3.1 Dans le secteur UFe et le sous-secteur UFe1 :**
Toutes les constructions et installations nécessaires à la production, la distribution et au transport d'énergie.

**2.3.2 De plus dans le sous-secteur UFe1** sont également admises les constructions et installations industrielles, de recherche et tertiaires liées aux activités d'EDF (hors commerce), ainsi que les constructions et installations de recyclage et de valorisation de matériaux.

**2.4** Dans les parties concernées par le porter à connaissance « risque inondation » sur l'Ile du Rhin, reportées sur la cartographie annexée au présent règlement (annexe n°4) :
- La cote des plus hautes eaux est fixée à 190,40 (IGN).
- La cote du plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux, soit la cote 190,70 (IGN).

**Article UF 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article UF 4 : Emprise au sol**

**4.1** Non réglementé.

**Article UF 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** Non réglementé.

**Article UF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.

**6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.3 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article UF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1 A l'intérieur de la zone UF :**

L'implantation des constructions est libre.

**7.2 Par rapport aux zones et secteurs limitrophes de la zone UF :**

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

**7.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**Article UF 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UF 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article UF 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article UF 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Non réglementé.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article UF 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1 Dans le secteur UFe :**

**12.1.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

**12.1.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptées compte tenue de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

**12.2 Dans le secteur UFc :** Non réglementé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article UF 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article UF 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article UF 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

## Article UF 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Non réglementé.

# CHAPITRE 6 – ZONE UX et secteurs UXa, UXc, UXd, UXe, UXf, UXg, UXk et UXs

La zone **UX** du PLUi regroupe les portions du territoire vouées aux activités économiques. Cette zone regroupe ainsi des sites occupés par des constructions à ayant vocation d'activités économiques. Il conviendra d'assurer le maintien et le développement de ces sites d'activités, dans l'optique d'étoffer le tissu économique du territoire, notamment la dorsale économique rhénane qui présente un intérêt majeur.

Zones spécialisées :
UXa : Industrie
UXc : Artisanat
UXd : Services
UXk : Scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois
UXs : Stockage de matériaux à l'air libre (pour les scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois)

Zones mixtes :
UXf : Industrie et logistique
UXg : Commerce, artisanat et services

Le secteur UXf comprend notamment les premières phases de développement de la zone EcoRhena, projet économique majeur du territoire.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Gustave Müller**

Une partie des secteurs UXa à Biesheim et UXf à Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Gustave Müller.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°5).

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie des secteurs UXa et UXc à Biesheim et UXf à Biesheim, Kunheim et Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone UX est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteur | Commune | Arrêté en vigueur |
|---|---|---|
| UXf-ce | BIESHEIM | Arrêté préfectoral du 6 décembre 1974 |

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UX 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UX**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **UXa** | **UXc** | **UXd** | **UXf** | **UXg** | **UXk** | **UXs** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Exploitation forestière | Int | Int | Int | Int | Int | Si 2.5.1 | Si 2.6.1 |
| Logement | Si 2.1.1 | Si 2.1.1 | Si 2.1.1 | Si 2.1.1 | Si 2.1.1 | Si 2.1.1 | Int |
| Hébergement | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Artisanat et commerce de détail | Int | | Int | Int | | Si 2.5.1 | Int |
| Restauration | Int | | | Int | | Int | Int |
| Commerce de gros | Int | Int | Int | | | Int | Int |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Int | Int | | Int | | Int | Int |
| Hébergement hôtelier et touristique | Int | Int | Int | Int | Si 2.4.1 | Int | Int |
| Cinéma | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Industrie | | Si 2.3.1 | Int | | Si 2.3.1 | Si 2.5.1 | Int |
| Entrepôt | Si 2.2.1 | Si 2.2.1 | Si 2.2.1 | | Si 2.2.1 | Si 2.5.1 | Int |
| Bureau | | | | | | | Int |
| Centre de congrès et d'exposition | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | | | | |

| **Sous-destinations** *(2 sur 2)* | **UXa** | **UXc** | **UXd** | **UXf** | **UXg** | **UXk** | **UXs** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | | | | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Salles d'art et de spectacles | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Equipements sportifs | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |
| Autres équipements recevant du public | Int | Int | Int | Int | Int | Int | Int |

| **Légende :** | |
|---|---|
| Int | La sous-destination est interdite. |
| Si 2.X | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

### 1.2 Dans l'ensemble des secteurs UX

**1.2.1** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UX 2,
- Les nouvelles annexes et piscines pour les logements existants et/ou prévus à l'article 2.1.1.

**1.2.2** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

## Article UX 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

### 2.1. Dans l'ensemble des secteurs UX

**2.1.1** Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion et le bon fonctionnement des établissements d'activités, à raison d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités.

**2.1.2** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations :

- correspondent à une destination autorisée dans la zone ;
- soient compatibles avec le voisinage d'activités, de commerces et de bureaux ;
- n'apportent pas de nuisances incompatibles avec les activités existantes.

**2.1.3** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des constructions situées à proximité et les zones d'habitation voisines.

**2.1.4** L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des constructions voisines.

**2.1.5** L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 25% de surface de plancher supplémentaire, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

**2.2. Dans les secteurs UXa, UXc, UXd et UXg**

**2.2.1** Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

**2.3. Dans les secteurs UXc et UXg**

**2.3.1** Les constructions à usage d'industrie sont admises, à condition de ne pas générer de périmètre de danger.

**2.4. Dans le secteur UXg**

**2.4.1** L'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatible avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et les zones d'habitation voisines.

**2.5. Dans le secteur UXk**

**2.5.1** Les exploitations forestières, l'artisanat et le commerce de détail, l'industrie et les entrepôts, à condition d'être liée aux entreprises existantes (scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois).

**2.6. Dans le secteur UXs**

**2.6.1** Les exploitations forestières, à condition d'être liée aux entreprises existantes (scieries et entreprises de valorisation des produits de la filière bois).

### Article UX 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article UX 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

### Article UX 5 : Hauteur des constructions

**5.1 Dans le secteur UXa :**
La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Biesheim | Non-règlementé |
| Blodelsheim | 12 mètres |
| Nambsheim | 15 mètres dans une bande de 150 mètres de part et d'autre de la RD52<br>Non-règlementé au-delà de cette bande de 150 mètres |
| Wolfgantzen | 15 mètres |

**5.2 Dans le secteur UXc :**

La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Artzenheim | 15 mètres |
| Balgau | 12 mètres |
| Biesheim | |
| Geiswasser | |
| Heiteren | |
| Kunheim | |
| Obersaasheim | |
| Rumersheim-le-Haut | |
| Weckolsheim | 9 mètres |

**5.3 Dans le secteur UXd :**
La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Hirtzfelden | 12 mètres |
| Kunheim | |
| Wolfgantzen | 15 mètres |

**5.4 Dans le secteur UXk :**
La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Baltzenheim | 8 mètres |
| Kunheim | |
| Volgelsheim | 12 mètres |
| Weckolsheim | 9 mètres |

**5.5 Dans le secteur UXs :**
La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Volgelsheim | 7 mètres |

**5.6 Dans le secteur UXf :**
La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Algolsheim | 12 mètres |
| Balgau | Uniquement pour les constructions : 15 mètres dans une bande de 150 mètres de part et d'autre de la RD52 - Non-règlementé au-delà de cette bande de 150 mètres.<br>Pour les installations techniques et portuaires : la hauteur n'est pas règlementée. |
| Biesheim | Non-règlementé |
| Geiswasser | Uniquement pour les constructions : 12 mètres.<br>Pour les installations techniques et portuaires : la hauteur n'est pas règlementée. |
| Kunheim | Non-règlementé |
| Nambsheim | Uniquement pour les constructions : 15 mètres dans une bande de 150 mètres de part et d'autre de la RD52 - Non-règlementé au-delà de cette bande de 150 mètres.<br>Pour les installations techniques et portuaires : la hauteur n'est pas règlementée. |
| Vogelgrun | Non-règlementé |
| Volgelsheim | Non-règlementé |

**5.7 Dans le secteur UXg :**
La hauteur maximale hors tout est indiquée par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales hors tout |
|---|---|
| Algolsheim | 12 mètres |
| Blodelsheim | 10 mètres |
| Dessenheim | |
| Fessenheim | 15 mètres |
| Nambsheim | 12 mètres |
| Neuf-Brisach | |
| Rumersheim-le-Haut | |
| Volgelsheim | 15 mètres |
| Wolfgantzen | |

**5.8** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de hauteur.

**Article UX 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

***Cas d'une construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques :***
*Les dispositions du présent article 6 ne sont applicables qu'à la voie ou emprise publique qui supporte l'accès principal de la construction à ériger. Par rapport aux autres voies ou emprises publiques, ce sont les dispositions des articles 7 qui sont à appliquer.*

**6.1** Les constructions s'implanteront :

- A une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;

- Ou à l'alignement des voies et emprises publiques à condition de ne pas gêner la circulation.

- Dans tous les cas, les constructions respecteront un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

**6.2** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.3** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

**6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.5 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

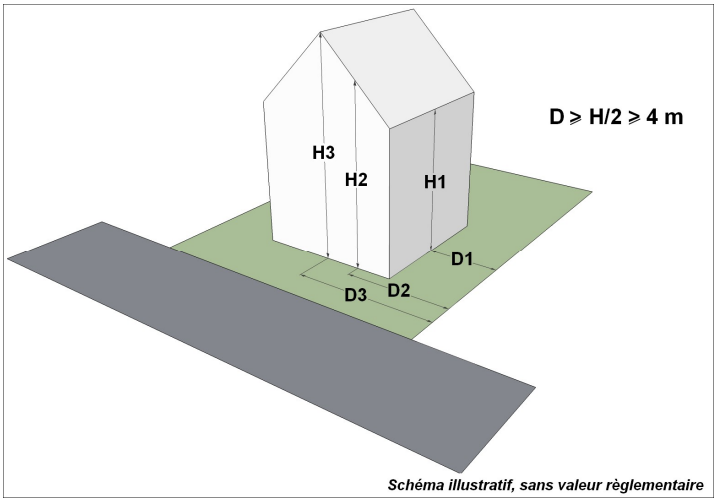
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

## Article UX 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

**7.1 Par rapport aux zones limitrophes UA, UB et 1AUa :**

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




**7.2 Dans les autres cas** : les constructions pourront s'implanter librement sur limite(s) ou en recul.

## Article UX 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Article UX 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

### 9.1 Dispositions générales

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 9.2 Dispositions particulières

#### 9.2.1 Bâtiments et constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs vives sont proscrites.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc. doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### 9.2.2 Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense non mono-spécifique. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

#### 9.2.3 Clôtures

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

Les éventuelles clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais devront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales.

**9.2.4 Boites aux lettres et coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)**

Les boites aux lettres et coffrets techniques devront être incorporés à la clôture dans un traitement qualitatif.

**Article UX 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article UX 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 15%).

**11.2** Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers feront l'objet d'un traitement paysager.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article UX 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

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

**12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UX 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

### Article UX 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

#### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

## 14.2 Assainissement

### 14.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, lorsqu'il existe, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Le traitement des eaux industrielles et leur évacuation ne seront pas pris en compte par le gestionnaire du réseau et seront soumis à l'avis des autorités compétentes.

En l'absence de réseau collectif ou si le traitement des eaux usées n'est pas possible en station même après un prétraitement, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou dans des équipements prévus à cet effet (noue, bassin, etc.), ou quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Pour les établissements industriels susceptibles de générer une pollution atmosphérique, les eaux de toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

## 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article UX 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

**Article UX 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 7 – ZONE UXr

La zone **UXr** du PLUi correspond au site EcoRhena qui a pour objectif prioritaire la compensation de la perte d'emploi liée à la fermeture du CNPE de Fessenheim. Les nouvelles entreprises et les activités portuaires seront des leviers majeurs pour permettre la création d'emplois. L'aménagement et l'organisation du site seront mis en œuvre dans le souci de réaliser une opération exemplaire sur le plan environnemental et en termes d'écologie industrielle. La qualité de la desserte, la situation exceptionnelle, la proximité de la voie d'eau et les atouts du site militent en faveur de l'accueil d'entreprises à grand rayonnement d'action ainsi que des PME ou PMI en complément des sites économiques locaux.
La zone UXr se partage entre 7 secteurs UXr1, UXr2, UXr3, UXr4, UXr5, UXr6, UXr7, correspondant aux secteurs 1 à 7 de la zone EcoRhena.

*Extrait du Rapport de Présentation Complémentaire, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article UXr 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour les secteurs **UXr1** à **UXr7** de la zone **UXr**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UXr 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UX 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| Sous-destinations | UXr4,UXr5,UXr6,UXr7 | UXr2,UXr3 | UXr1 |
|---|---|---|---|
| Exploitation agricole | **Int** | **Int** | **Int** |
| Exploitation forestière | **Int** | **Int** | **Int** |
| Logement | **Si 2.1.1** | **Si 2.1.1** | **Si 2.1.1** |
| Hébergement | **Int** | **Int** | **Int** |
| Artisanat et commerce de détail | **Int** | **Int** | |
| Restauration | **Int** | **Int** | |
| Commerce de gros | | | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **Int** | **Int** | |
| Hébergement hôtelier et touristique | **Int** | **Int** | **Si 2.4.1** |
| Cinéma | **Int** | **Int** | **Int** |
| Industrie | | | **Si 2.4.2** |
| Entrepôt | | **Si 2.3.1** | **Si 2.4.3** |
| Bureau | | **Si 2.3.1** | |
| Centre de congrès et d'exposition | **Int** | **Int** | **Int** |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **Int** | **Int** | **Int** |
| Salles d'art et de spectacles | **Int** | **Int** | **Int** |
| Equipements sportifs | **Int** | **Int** | **Int** |
| Autres équipements recevant du public | **Int** | **Int** | **Int** |

**1.2 Dans l'ensemble de la zone UXr, constituée par les secteurs UXr1, UXr2, UXr3, UXr4, UXr5, UXr6, UXr7**

**1.2.1** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UXr 2,

**1.2.2** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

**Article UXr 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1. Dans l'ensemble de la zone UXr constituée par les secteurs UXr1, UXr2, UXr3, UXr4, UXr5, UXr6, UXr7**

**2.1.1** Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion et le bon fonctionnement des établissements d'activités, à raison d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités.

**2.1.2** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et les zones d'habitation voisines.

**2.2 Dans les secteurs UXr3, UXr4, UXr5, UXr6 et UXr7**

**2.2.1** La réalisation d'appontements, de plateformes de transbordement, l'aménagement des berges et des quais, la création de terminaux portuaires et les installations nécessaires à l'acheminement de marchandises par voie navigable.

Les travaux, constructions et installations nécessaires au maintien et à la sécurité de la navigabilité fluviale.

**2.3. Dans les secteurs UXr2 et UXr3**

**2.3.1** Les constructions à usage d'entrepôt et de bureau sont autorisées, à condition d'être liées à une activité industrielle admise dans ces secteurs.

**2.4 Dans le secteur UXr1**

**2.4.1** L'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatible avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et les zones d'habitation voisines.

**2.4.2** Les constructions à usage d'industrie sont admises, à condition de ne pas générer de périmètre de danger.

**2.4.3** Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

### Article UXr 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementée.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article UXr 4 : Emprise au sol

Non réglementée.

### Article UXr 5 : Hauteur des constructions

**5.1 Dans toute la zone :**

Dans une bande comprise entre 13 et 24 mètres à partir du bord de la bande roulante de la RD52, la hauteur maximale des constructions hors tout est limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations techniques n'est pas règlementée. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de hauteur.

**5.2 Secteur UXr1**

En-dehors de la bande mentionnée à l'article 5.1, la hauteur maximale des constructions hors tout est limitée à 25 mètres.

**5.3 Secteurs UXr2**

Dans le périmètre délimité au règlement graphique, la hauteur des constructions hors tout est limitée à 15 mètres.

Hors du périmètre mentionné ci-dessus et de la bande mentionnée à l'article 5.1, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**5.4 Secteurs UXr3, UXr4, UXr5, UXr6 et UXr7**

En-dehors de la bande mentionnée à l'article 5.1, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

**Article UXr 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

***Cas d'une construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques :***
*Les dispositions du présent article 6 ne sont applicables qu'à la voie ou emprise publique qui supporte l'accès principal de la construction à ériger. Par rapport aux autres voies ou emprises publiques, ce sont les dispositions des articles 7 qui sont à appliquer.*

**6.1 Secteurs UXr1, UXr4, UXr5, UXr6 et UXr7**

Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.2 Secteurs UXr2 et UXr3**

Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 9 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.3** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

**6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**Article UXr 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter librement sur limite(s) ou en recul.

**Article UXr 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UXr 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1 Bâtiments et constructions**
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs vives sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble de la zone UXr doivent être recherchées, notamment à travers un traitement harmonieux et qualitatif des façades des bâtiments le long de la RD 52.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les maçonneries enduites ou autres types de matériaux sont autorisés sous réserve d'une écriture architecturale contemporaine ou innovante. Les bardages en PVC sont interdits.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc. doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**9.2.2 Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense non mono-spécifique. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

**9.2.3 Clôtures**

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

Les éventuelles clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais devront en plus être doublées ou constituées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

**9.2.4 Boites aux lettres et coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)**

Les boites aux lettres et coffrets techniques devront être incorporés à la clôture dans un traitement qualitatif.

## Article UXr 10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**10.1** La réglementation thermique et environnementale en vigueur doit être respectée.

**10.2** Les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol. D'une manière générale, les éclairages doivent être limités en durée et en intensité.

**10.3** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article UXr 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter :
- au minimum 15% de la superficie du terrain pour les secteurs UXr1, UXr3, UXr4, UXr5
- au minimum 5% de la superficie du terrain pour les secteurs UXr2

Les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans ce pourcentage.

**11.2** Le coefficient de biotope par surface, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, doit atteindre :
- au minimum 0,4 par unité foncière pour les secteurs UXr1, UXr2 et UXr3.
- au minimum 0,3 par unité foncière pour les secteurs UXr4 et UXr5.

**11.3** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement et espaces libres par rapport aux voies et limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique doivent faire l'objet d'un soin particulier destiné à mette en valeur l'architecture de qualité des constructions.

**11.4**. Il doit être planté un arbre pour 200 $m^2$ d'espace vert ou espaces libres non imperméabilisés.

**11.5** Sauf en cas d'implantation d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement réservées aux véhicules légers feront l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 4 places au minimum. Ces arbres doivent présenter un houppier suffisamment développé pour créer de l'ombrage.
Par ailleurs, les aires de stationnement seront aménagées majoritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

**11.6** Les nouvelles plantations destinées à la constitution de haies vives, de haies champêtres ou de massifs arbustifs, devront avoir une largeur de 3 mètres au minimum. Elles devront être choisies parmi la liste suivante.

| **Nom scientifique** | **Nom français** |
|---|---|
| *Hippophae rhamnoides* | Argousier |
| *Crataegus monogyna* | Aubépine monogyne |
| *Lonicera xylosteum* | Camérisier des haies |
| *Cornus mas* | Cornouiller mâle |
| *Cornus sanguinea* | Cornouiller sanguin |
| *Corylus avellana* | Coudrier |
| *Berberis vulgaris* | Epine vinette |
| *Rhamnus cathartica* | Nerprun purgatif |
| *Pyrus pyraster* | Poirier |
| *Malus sylvestris* | Pommier sauvage |
| *Prunus spinosa* | Prunellier |
| *Rosa canina* | Rosier des chiens |
| *Salix caprea* | Saule marsault |
| *Sambucus nigra* | Sureau noir |
| *Ligustrum vulgare* | Troène |
| *Viburnum lantana* | Viorne lantane |

Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites. Par ailleurs, les espèces invasives sont interdites.

*Sous-section 4 : Stationnement*

### Article UXr 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement. Les espaces affectés au stationnement doivent être équipés de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur.

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

**12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

**12.4** Un local clos, couvert, sécurisé et facilement accessible, pour le stationnement des vélos devra être réalisé par entreprise correspondant à ses besoins. En outre, ce local doit être équipé de dispositifs permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article UXr 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs à la RD 52 sont interdits à l'exception de celui matérialisé par l'OAP pour le secteur UXr7.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article UXr 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, lorsqu'il existe, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Le traitement des eaux industrielles et leur évacuation ne seront pas pris en compte par le gestionnaire du réseau et seront soumis à l'avis des autorités compétentes.

En l'absence de réseau collectif ou si le traitement des eaux usées n'est pas possible en station même après un prétraitement, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou dans des équipements prévus à cet effet (noue, bassin, etc…), ou quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel.

Les débits rejetés au milieu sont régulés à 93l/s pour le Muhlbach et 136,5 l/s pour le Grand Canal d'Alsace. Ces débits sont conformes à la doctrine de gestion des eaux pluviales du Grand Est (débit rejeté = 3 l/s/ha imperméabilisé).
Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Les eaux des aires de circulation et des parkings imperméabilisés doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Pour les établissements industriels susceptibles de générer une pollution atmosphérique, les eaux de toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article UXr 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créées après l'approbation de la révision et de la modification du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

## Article UXr 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 8 – ZONE Uj

La zone **Uj** est le reflet des anciennes pratiques villageoises fondées sur l'exploitation des ressources agricoles des terroirs communaux. Ce dialogue entre l'homme et la terre s'exprime dans une logique d'implantation et d'organisation du bâti en première ligne le long des voies, qui laisse place à l'arrière à des espaces voués à la culture potagère et au jardinage. Cette symbiose entre l'habitat et son terroir se reflète également dans l'évolution de la hiérarchie des chemins agricoles et ruraux, devenus progressivement, au fil d'une urbanisation linéaire, des voies puis des rues à part entières.

Ces jardins en seconde ligne tendent aujourd'hui à évoluer vers des fonctions plutôt récréatives que vivrières. Ainsi, au travers de la zone **Uj**, il conviendra d'encadrer l'évolution de ces jardins, héritages au contact directs des zones résidentielles.

La zone Uj correspond ainsi aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article Uj 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Uj 2.

**1.2** La création d'étangs.

### Article Uj 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**2.3** Les constructions annexes à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres, dans la limite d'un abri maximum par unité foncière.

L'installation de serres maraîchères d'une emprise au sol inférieure ou égales à 25 m².

**2.4** Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi dans la zone urbaine attenante à la zone Uj.

**2.5** Les couvertures des piscines à condition de rester amovibles.

**Article Uj 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article Uj 4 : Emprise au sol**

**4.1** L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 20 m² (avec un abri par unité foncière au maximum).

**4.2** L'emprise au sol des serres maraichères est limitée à 25 m² maximum.

**Article Uj 5 : Hauteur des constructions**

**5.1.1** La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

**5.1.2** La réhabilitation et l'extension mesurée (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale après travaux), des constructions existantes à la date du PLUi non-conformes à la disposition 5.1.1 est autorisée dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

**5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de règle de hauteur.

**Article Uj 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions s'implanteront en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.3** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**Article Uj 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions devront s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

**7.2** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**7.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**Article Uj 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article Uj 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1 Bâtiments et constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**9.2.2 Matériaux**

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

**9.2.3 Clôtures**

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

**Article Uj 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article Uj 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article Uj 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Non réglementé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article Uj 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article Uj 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article Uj 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**17.1** Non réglementé.

## Article Uj 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Non réglementé.

# CHAPITRE 9 – ZONE 1AUa

La zone **1AUa** du PLUi est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire même précisés spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

La zone 1AUa est tournée vers une vocation principalement résidentielle, même si elle admet sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle.

Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

Selon les communes, la zone 1AUa comprend des secteurs 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3, voire 1AUa4.
Les chiffres accolés à l'arrière de ces secteurs indiquent une volonté de phasage. De fait un secteur 1AUa2 ne pourra pas être urbanisé avant l'urbanisation effective de 75% du secteur 1AUa1 (le critère retenu pour jauger de l'urbanisation est la réception des déclarations d'ouverture de chantier, il faut que 75% des lots du secteur soit couverts par des permis de construire ayant donné suite à une déclaration d'ouverture de chantier). Même logique pour passer du 1AUa2 au 1AUa3, etc.

En cas de blocage foncier, le phasage interne aux secteurs 1AUa pourra être modifié par une procédure d'adaptation légère du PLU.

Dans tous les cas, les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement sont directement réalisables dans l'intégralité des zones 1AUa, quel que soit le phasage.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Rupture de digue – faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones 1AUa d'Appenwihr, d'Urschenheim et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Porter à connaissance relatif à la maitrise de l'urbanisation autour du CNPE de Fessenheim**

Le secteur 1AUa1 rue de Hartheim est concerné par un PAC lié au CNPE de Fessenheim. L'OAP du secteur contient des orientations qui tiennent compte des recommandations dudit PAC.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1AUa 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **1AUa**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUa 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUa 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **1AUa** |
|---|---|
| Exploitation agricole | **Int** |
| Exploitation forestière | **Int** |
| Logement | **Si 2.1** |
| Hébergement | **Si 2.1** |
| Artisanat et commerce de détail | **Si 2.1** |
| Restauration | **Si 2.1** |
| Commerce de gros | **Int** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | **Si 2.1** |
| Hébergement hôtelier et touristique | **Int** |
| Cinéma | **Int** |
| Industrie | **Int** |
| Entrepôt | **Int** |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **1AUa** |
|---|---|
| Bureau | **Si 2.1** |
| Centre de congrès et d'exposition | **Int** |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Equipements sportifs | |
| Autres équipements recevant du public | |

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUa 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article 1AUa 2.

**1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

**1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**Article 1AUa 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail (dans la limite de 400 m² de surface de vente)
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Bureaux

A conditions :
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que les opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans les documents 4 du PLUi ;
- sauf indications contraires dans les OAP, que chaque opération porte sur une surface minimale de 50 ares. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 50 ares, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone 1AUa, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

**2.2** Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes et/ou d'itinéraires cyclables et cheminements piétonniers.

**2.3** Tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement (et ce quel que soit le phasage), à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

**2.4** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**Article 1AUa 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article 1AUa 4 : Emprise au sol**

**4.1** Non réglementé.

## Article 1AUa 5 : Hauteur des constructions

### 5.1.1 Hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions :

Les hauteurs maximales au faîtage ou à l'acrotère des constructions sont détaillées par commune dans le tableau suivant :

| Communes | Hauteurs maximales au faîtage | Hauteurs maximales à l'acrotère |
|---|---|---|
| ALGOLSHEIM | 12 mètres | 10,5 mètres |
| ARTZENHEIM | | |
| BALGAU | | |
| BALTZENHEIM | | |
| BLODELSHEIM | | |
| DESSENHEIM | | |
| GEISWASSER | | |
| HEITEREN | | |
| HIRTZFELDEN | | |
| KUNHEIM | | |
| LOGELHEIM | | |
| MUNCHHOUSE | | |
| NAMBSHEIM | | |
| OBERSAASHEIM | | |
| RUMERSHEIM | | |
| RUSTENHART | | |
| URSCHENHEIM | | |
| VOGELGRUN | | |
| WIDENSOLEN | | |
| WOLFGANTZEN | | |
| APPENWIHR | 15 mètres | 13,5 mètres |
| BIESHEIM | | |
| DURRENENTZEN | | |
| FESSENHEIM | | |
| HETTENSCHLAG | | |
| ROGGENHOUSE | | |
| VOLGELSHEIM | | |
| WECKOLSHEIM | | |

**5.1.2** En cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :

- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
- L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
- Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.

**5.2 Hauteurs maximales à l'acrotère des constructions annexes :**
La hauteur maximale à l'acrotère des constructions annexes à toiture plate ou à très faible pente est limitée à 3 mètres.

**5.3** Les hauteurs résultantes de l'application de l'article 5.1 peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

**5.4** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

**5.5** Conformément à l'article 1AUa 1.6 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

**Article 1AUa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1.1 Dans les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim :**
La façade sur rue des constructions principales devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

De plus, les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement à l'alignement ou en recul.

**6.1.2** Les dispositions de l'article 6.1.1 ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie. Dans ce cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées librement en recul de la voie.

**6.2.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
Les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans les documents 4 du PLUi.

**6.2.2 De plus, dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim) :**
Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.

**6.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

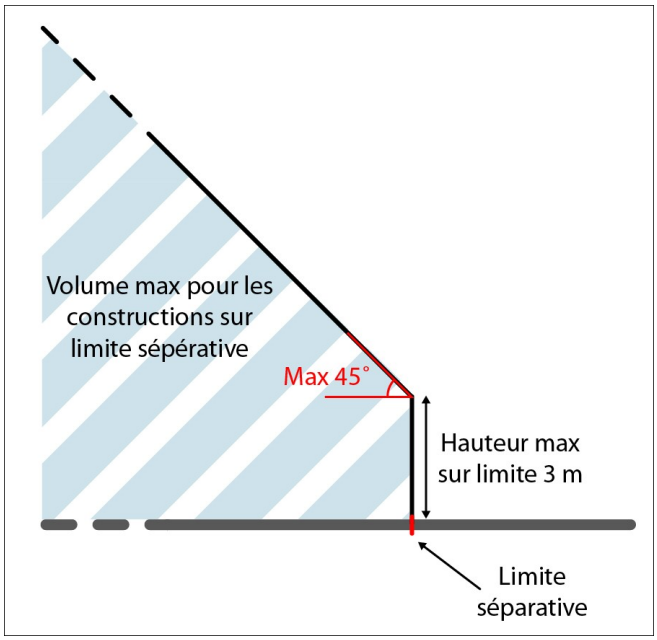
**6.4** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**Article 1AUa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans les documents 4 du PLUi.

**7.2 De plus dans les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim :**
Les constructions s'implanteront :

- **Soit sur limite(s) séparative(s)** :
  Dans ce cas, la longueur des constructions n'excédera pas 25 mètres au total sur l'ensemble des limites séparatives, et 12 mètres sur une seule limite séparative. La hauteur maximale sur limite est fixée à 3 mètres. De plus, la construction à ériger sur limite devra s'inscrire au maximum dans le volume schématisé ci-dessous :




- **Soit en retrait** : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 mètres minimum).

- **De plus**, d'autres implantations sont autorisées sur limite(s) lorsque les propriétés voisines font l'objet projet architectural commun et simultané.

**7.3 Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim) :**
Les constructions devront s'implanter :

- **Soit sur limite(s) séparative(s)**

- **Soit en retrait** : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 mètres minimum).

**7.4 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Logelheim et Volgelsheim :**
Des constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement sur limite(s) ou en recul (ces constructions ne sont pas compatibilisées pas dans le calcul des longueurs maximales sur limites).

**7.5** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**7.6** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.

**7.7 Par rapport aux zones U limitrophes :**
Les constructions s'implanteront avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 trois mètres.

**Article 1AUa 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article 1AUa 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

**9.3 Dispositions particulières**

**9.3.1 Bâtiments et constructions**
Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**9.3.2 Matériaux**
Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**9.3.3 Clôtures**

Les clôtures sur rue n'excéderont pas 1,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

**9.3.4 Coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)**

Ces coffrets devront être le moins visibles depuis l'espace public.

**9.3.5 Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

## Article 1AUa 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

## Article 1AUa 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

**11.1** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

**11.2** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 15%).

**11.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

## Article 1AUa 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

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

**12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article 1AUa 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

**13.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

**13.2 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**13.3 Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article 1AUa 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, après accord de la collectivité.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 1AUa 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée

d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

## Article 1AUa 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 10 – ZONE 1AUx et secteur 1AUXg

La zone **1AUx** du PLUi est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ce site sont fixées dans le règlement écrit et complétées, voire même précisés spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Le secteur **1AUxg** est destinée à des activités de commerce, artisanat et services. Situé dans la commune de Fessenheim, pôle secondaire, le projet est aujourd'hui assez avancé pour permettre une inscription en première phase d'extension.

Il conviendra d'assurer le développement de ce site d'activités, dans l'optique d'étoffer et/ou de diversifier le tissu économique du territoire.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 1AUx 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **1AUx**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUx 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUx 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

| **Sous-destinations** *(1 sur 2)* | **1AUxg** |
|---|---|
| Exploitation agricole | **Int** |
| Exploitation forestière | **Int** |

| **Sous-destinations** *(2 sur 2)* | **1AUxg** |
|---|---|
| Logement | **Int** |
| Hébergement | **Int** |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| Hébergement hôtelier et touristique | **Si 2.1.2** |
| Cinéma | **Int** |
| Industrie | **Si 2.1.3** |
| Entrepôt | **Si 2.1.4** |
| Bureau | |
| Centre de congrès et d'exposition | **Int** |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | **Int** |
| Salles d'art et de spectacles | **Int** |
| Equipements sportifs | **Int** |
| Autres équipements recevant du public | **Int** |

| **Légende :** | |
|---|---|
| **Int** | La sous-destination est interdite. |
| **Si 2.X** | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article 1AUx 2. |
| | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition. |

**1.2** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article 1AUx 2.

**1.3** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

## Article 1AUx 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

### 2.1 Dans le secteur 1AUxg

~~**2.1.1** Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des établissements d'activités, à raison d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activités.~~

**2.1.2** L'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatible avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et les zones d'habitation voisines.

**2.1.3** Les constructions à usage d'industrie sont admises, à condition de ne pas générer de périmètre de danger.

**2.1.4** Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées, à condition d'être liées à une activité admise dans le secteur.

**2.1.5** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations :
- correspondent à une destination autorisée dans la zone ;
- soient compatibles avec le voisinage d'activités, de commerces et de bureaux ;
- n'apportent pas de nuisances supplémentaires.

**2.1.6** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et les zones d'habitation voisines.

**2.1.7** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.

**2.1.8** L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 25% de surface de plancher supplémentaire, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

## Article 1AUx 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article 1AUx 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

### Article 1AUx 5 : Hauteur des constructions

**5.1** La hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.

**5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés des règles de hauteur.

### Article 1AUx 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

***Cas d'une construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques :***
*Les dispositions du présent article 6 ne sont applicables qu'à la voie ou emprise publique qui supporte l'accès principal de la construction à ériger. Par rapport aux autres voies ou emprises publiques, ce sont les dispositions des articles 7 qui sont à appliquer.*

**6.1** Les constructions s'implanteront :

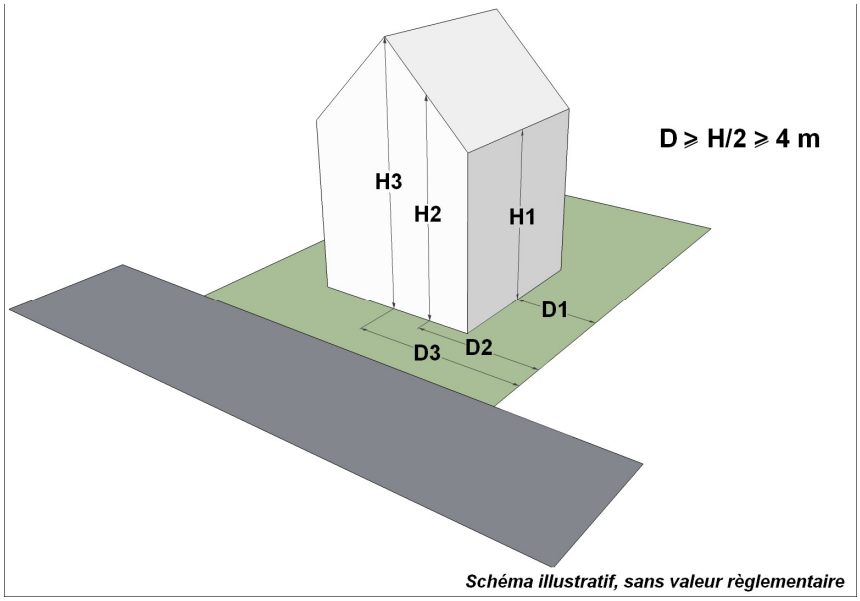
- A une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Ou à l'alignement des voies et emprises publiques à condition de ne pas gêner la circulation.
- Dans tous les cas, les constructions respecteront un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des routes départementales.

**6.2** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.3** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**Article 1AUx 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1 Par rapport aux zones limitrophes UA, UB et 1AUa :**
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres




**7.2 Dans les autres cas** : les constructions pourront s'implanter librement sur limite(s) ou en recul.

**Article 1AUx 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article 1AUx 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

## 9.3 Dispositions particulières

### 9.3.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs vives sont proscrites.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc. doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 9.3.2 Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense non mono-spécifique. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### 9.3.3 Clôtures

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

Les éventuelles clôtures sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais devront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales.

### 9.3.4 Boites aux lettres et coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)

Les boites aux lettres et coffrets techniques devront être incorporés à la clôture dans un traitement qualitatif.

## Article 1AUx 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article 1AUx 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

**11.2** Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 15%).

**11.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

**11.4** Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers feront l'objet d'un traitement paysager.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 1AUx 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

**12.2** Lors de toute opération d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, la réalisation en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux normes minimales définies dans l'annexe n°1 du présent règlement pourra être exigée.

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

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 1AUx 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1** **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLUi.

### 13.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### 13.3 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article 1AUx 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

## 14.2 Assainissement

### 14.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, lorsqu'il existe, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Le traitement des eaux industrielles et leur évacuation ne seront pas pris en compte par le gestionnaire du réseau et seront soumis à l'avis des autorités compétentes.

En l'absence de réseau collectif ou si le traitement des eaux usées n'est pas possible en station même après un prétraitement, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou dans des équipements prévus à cet effet (noue, bassin, etc.), ou quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Pour les établissements industriels susceptibles de générer une pollution atmosphérique, les eaux de toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

## 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 1AUx 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Dans les nouvelles voies en impasse créés après l'approbation du PLUi, l'aménagement de locaux collectifs ou d'aires collectives pour le stockage des conteneurs à déchets pourra être imposée par le service gestionnaire de la collecte des déchets.

Dans tous les cas les nouvelles voies en impasses ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets doivent être dotée d'une aire de retournement suffisante pour le véhicule de ramassage (20m x 20m ou autre solutions conformes aux recommandations définies dans l'annexe n°2 du présent règlement).

**15.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

**15.3** Dans tous les cas, les locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être conçus de manière à masquer la perception des conteneurs à déchets depuis le domaine public.

De plus, les dimensions des locaux et aires aménagés pour le stockage des conteneurs à déchets doivent être cohérentes avec le volume de conteneurs à stocker.

**Article 1AUx 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

**16.3** Les constructions neuves à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque établissement d'activité économique.

# CHAPITRE 11 – ZONES 2AUa et 2AUb

Les zones **2AUa** et **2AUb** du PLUi sont destinées à une urbanisation future.

Les deux secteurs **2AUb** (à Urschenheim et à Durrenentzen) visent à répondre aux besoins directement identifiés en matière d'habitat (à l'instar des secteurs 1AUa). Néanmoins, l'ouverture effective à l'urbanisation de ces secteurs **2AUb** est conditionnée à la réalisation et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration d'Urschenheim. Ainsi, la zone **2AUb** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi pour entériner son ouverture à l'urbanisation.

La zone **2AUa** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone **2AUa** vient offrir un potentiel complémentaire aux zones 1AUa (et 2AUb).

La zone **2AUa** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

Tout comme la zone 1AUa, les zones 2AUa et 2AUb sont tournées vers une vocation principalement résidentielle, même si elles admettent sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle. Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Rupture de digue – faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones 2AUa d'Appenwihr, d'Urschenheim et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone 2AUa est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteur | Commune | Arrêté en vigueur |
|---|---|---|
| 2AUa-ce | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article 2AUa/b 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUa 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;

- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**Article 2AUa/b 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.3** Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes et/ou d'itinéraires cyclables et cheminements piétonniers.

**2.4** Tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

**2.5** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**Article 2AUa/b 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article 2AUa/b 4 : Emprise au sol**

**4.1** Sans objet.

**Article 2AUa/b 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** Sans objet.

**Article 2AUa/b 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Sans objet.

**Article 2AUa/b 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Sans objet.

**Article 2AUa/b 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Sans objet.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article 2AUa/b 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Sans objet.

**Article 2AUa/b 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article 2AUa/b 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sans objet.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 2AUa/b 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Sans objet.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 2AUa/b 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article 2AUa/b 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 2AUa/b 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Sans objet.

## Article 2AUa/b 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Sans objet.

# CHAPITRE 12 – ZONE 2AUc

La zone **2AUc** du PLUi est destinée à une urbanisation future.

Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Tout comme la zone UC, la zone 2AUc est destinée au développement des activités touristiques et de loisirs, dans l'optique d'accroitre l'attractivité touristique et les activités de loisirs de l'ensemble du territoire du Pays Rhin-Brisach.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Article 2AUc 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUc 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**Article 2AUc 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.3** Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

**2.4** Tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

**Article 2AUc 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article 2AUc 4 : Emprise au sol**

**4.1** Sans objet.

**Article 2AUc 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** Sans objet.

**Article 2AUc 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Sans objet.

**Article 2AUc 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Sans objet.

**Article 2AUc 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Sans objet.

### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article 2AUc 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Sans objet.

**Article 2AUc 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

### *Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article 2AUc 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sans objet.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 2AUc 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Sans objet.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 2AUc 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article 2AUc 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**14.2 Assainissement**

**14.2.1 Eaux usées**

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l’absence de réseau collectif, une installation d’assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

**14.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 2AUc 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Sans objet.

## Article 2AUc 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Sans objet.

# CHAPITRE 13 – ZONE 2AUe

La zone **2AUe** du PLUi est destinée à une urbanisation future.

Elle n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

Tout comme la zone UE, la zone 2AUe est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone 2AUe nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone 2AUe est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteur | Commune | Arrêté en vigueur |
|---|---|---|
| 2AUe-ce | MUNCHHOUSE | Arrêté préfectoral du 17 octobre 2011 |

**Article 2AUe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUe 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**Article 2AUe 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.3** Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes et/ou d'itinéraires cyclables et cheminements piétonniers.

**2.4** Tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

**Article 2AUe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article 2AUe 4 : Emprise au sol**

**4.1** Sans objet.

**Article 2AUe 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** Sans objet.

**Article 2AUe 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Sans objet.

**Article 2AUe 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Sans objet.

**Article 2AUe 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Sans objet.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article 2AUe 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Sans objet.

**Article 2AUe 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article 2AUe 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sans objet.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 2AUe 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Sans objet.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 2AUe 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article 2AUe 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 2AUe 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Sans objet.

## Article 2AUe 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Sans objet.

# CHAPITRE 14 – ZONES 2AUx et 2AUxf

La zone **2AUx** du PLUi est destinée à une urbanisation future. Elle correspond à de futures zones d'activités communautaire, assimilables à des zones de type 2 au regard du SCoT.

La zone **2AUx** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLUi, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLUi. La zone **2AUx** vient offrir un potentiel complémentaire aux zones UX et 1AUx.

La zone **2AUx** nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi (type modification ou déclaration de projet) avant son ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de cette procédure, il s'agira de :

- Prendre une délibération motivée en Conseil Communautaire afin de justifier, au cas par cas, des besoins complémentaires qui nécessitent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, notamment au regard du SCoT.
- De réaliser les études environnementales nécessaires pour bien évaluer les incidences de cette ouverture à l'urbanisation, et de saisir l'autorité environnementale (MRAe).
- De transmettre le projet à l'ensemble des personnes publiques associées.
- D'organiser une enquête publique.

La zone **2AUxf** correspond à la ZIP Nord.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie du secteur 2AUxf à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone 2AUx est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteur | Commune | Arrêté en vigueur |
|---|---|---|
| 2AUxf-ce | BIESHEIM | Arrêté préfectoral du 6 décembre 1974 |

**Article 2AUx/xf 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUx 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**Article 2AUx/xf 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.3** Les aménagements viaires à condition d'être liés à la mise en place de pistes et/ou d'itinéraires cyclables et cheminements piétonniers.

**2.4** Tous les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition de ne pas compromettre la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.

**Article 2AUx/xf 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article 2AUx/xf 4 : Emprise au sol

**4.1** Sans objet.

### Article 2AUx/xf 5 : Hauteur des constructions

**5.1** Sans objet.

### Article 2AUx/xf 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

**6.1 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

### Article 2AUx/xf 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

**7.1** Sans objet.

### Article 2AUx/xf 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**8.1** Sans objet.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article 2AUx/xf 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Sans objet.

**Article 2AUx/xf 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article 2AUx/xf 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Sans objet.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 2AUx/xf 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Sans objet.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 2AUx/xf 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article 2AUx/xf 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif ou si le traitement des eaux usées n'est pas possible en station même après un prétraitement, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou dans des équipements prévus à cet effet (noue, bassin, etc.), ou quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article 2AUx/xf 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Sans objet.

## Article 2AUx/xf 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Sans objet.

# CHAPITRE 15.a – ZONE A STRICTE

La zone agricole **A** « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur économique agricole des terres. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

*Nota bene : le présent chapitre 14.a ne s'applique pas aux secteurs Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Ap, Af et Av. Ces secteurs sont réglementés dans le chapitre 15.b ad hoc.*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Débordement de crue – fort
- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones A d'Appenwihr, de Hettenschlag, de Hirtzfelden, d'Urschenheim, de Widensolen et de Wolfgantzen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Gustave Müller**

Une partie de la zone A à Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Gustave Müller.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°5).

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie de la zone A à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**1.4** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu foncé), sont interdits les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.11.

### Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Toutes les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.3** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.4** Les aménagements viaires à condition liés à la mise en place de pistes et/ou d'itinéraires cyclables et cheminements piétonniers et chemins agricoles.

**2.5** Les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole, à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.

**2.6** Les cribs à maïs, serres légères et démontables et serres-tunnels, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole.

**2.7** Les abris de pâture à usage agricole légers démontables, d'aspect bois d'une emprise au sol maximale de 25 m², à condition d'être entièrement ouverts sur un côté au moins.

**2.8** Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées aux plans du règlement graphique n°3a et 3b intitulés « maisons isolées » :

- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
- les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² ou de 10% de surface de plancher supplémentaire,
- l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;

(Dans tous les cas, les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLUi)

**2.9** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**2.10** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu foncé) : seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

**2.11** Pour la construction existante et régulièrement édifiée mentionnée au plan du règlement graphique n°3c intitulée « construction existante à usage d'entrepôt en zone agricole » : une extension dans la limite de 25% d'emprise au sol supplémentaire, sans changement de destination.

### Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article A 4 : Emprise au sol

**4.1** L'emprise au sol des constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation agricole est limitée à 10 m² par construction.

**4.1** L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 25 m² par abri.

### Article A 5 : Hauteur des constructions

**5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres. Pour les cribs cette hauteur est portée à 7 mètres.

**5.2** Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées aux plans du règlement graphique n°3a et 3b intitulés « maisons isolées » : la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction existante à étendre.

**5.3** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

**5.4** Conformément à l'article A 1.3 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

**Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

**6.2** Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'article 6.1.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.3 Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (dont l'implantation est libre) :** La construction et l'urbanisation nouvelles préservent un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 mètres en milieu naturel ou agricole

**6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.5 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge

de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions devront s'implanter :

- soit sur limite(s) séparative(s)

- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 trois mètres.

**7.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**7.3** **Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (dont l'implantation est libre) :** La construction et l'urbanisation nouvelles préservent un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 mètres en milieu naturel ou agricole

**Article A 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Non règlementé

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1** Les abris de pâture à usage agricole devront présenter un aspect bois et être ouverts sur un côté au moins.

**9.2.2** Tout projet d'implantation de cribs peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les cribs, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte aux paysages environnants.

**Article A 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article A 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Non réglementé.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article A 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Non réglementé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article A 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article A 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

## 14.2 Assainissement

### 14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

## 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article A 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

## Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Non réglementé.

## CHAPITRE 15.b – SECTEURS Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Ap, Av et Af

Les secteurs **Aa** (et son sous-secteur Aai), **Ab** (et son sous-secteur Abi), **Ac**, **Ad**, **Ae** (et son sous-secteur Aei), **Ap**, **Av** et **Af** ont été définis dans l'optique de répondre aux différents besoins constructifs de la profession agricole.

Il s'agira d'assurer le maintien des exploitations existantes, d'encadrer le développement de nouvelles sorties d'exploitation et de répondre de façons spécifiques aux enjeux agricoles du territoire.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

**Aa :** secteur agricole constructible avec logement

**Ab :** secteur agricole constructible sans logement et CUMA

**Ac :** secteur réservé aux plateformes de compostage

**Ad :** secteur réservé aux silos de collecte des céréales

**Ae :** secteur réservé à un élevage équestre

**Ap :** secteur réservé aux piscicultures

**Av :** secteur de vergers, maraichage, horticulture, floriculture, etc. avec vente directe

**Af :** secteur de vergers, avec local arboricole

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Débordement de crue – fort
- Rupture de digue – faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les secteurs Ax d'Appenwihr, d'Urschenheim et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone Ax est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteurs | Communes | Arrêtés en vigueur |
|---|---|---|
| Aa-ce | BALGAU | Arrêté préfectoral du 17 décembre 1975 |
| | RUSTENHART | Arrêté préfectoral du 17 décembre 1975 |
| Ab-ce | BIESHEIM | Arrêté préfectoral du 6 décembre 1974 |
| | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |
| Ad-ce | ALGOLSHEIM | Arrêté préfectoral du 17 juillet 1981 |

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie du secteur Af à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article Ax 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Ax 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

### Article Ax 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1 Dans tous les secteurs**

**2.1.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2 Dans le secteur Aa :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole (notamment les constructions à usage commercial du type « vente directe »), ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire à condition :

- que les éventuels bâtiments d'élevage soient édifiés conformément aux périmètres de réciprocité selon la règlementation en vigueur,
- que les constructions à usage d'habitation, avec une surface de plancher maximum de 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Si une ou plusieurs constructions à usage d'habitation sont déjà existante(s) à la date d'approbation du PLUi il n'est pas admis de nouvelle construction de cette destination.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les normes en vigueur en termes d'alimentation en eau potable, assainissement, sécurité incendie, raccordement électrique, etc.

**2.2 Dans le secteur Ab :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA).

**2.3 Dans le secteur Ac :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole liée aux plateformes de compostage.

**2.4 Dans le secteur Ad :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole liée au stockage et à la collecte de céréales (notamment les silos).

**2.5 Dans le secteur Ae :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole liée à l'élevage équestre existant, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire à condition :
- que les éventuels bâtiments d'élevage soient édifiés conformément aux périmètres de réciprocité selon la règlementation en vigueur,
- que les constructions à usage d'habitation, avec une surface de plancher maximum de 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Si une ou plusieurs constructions à usage d'habitation sont déjà existante(s) à la date d'approbation du PLUi il n'est pas admis de nouvelle construction de cette destination.

**2.6 Secteur Ap :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole liée à la pisciculture, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire à condition :
- que les éventuels bâtiments d'élevage soient édifiés conformément aux périmètres de réciprocité selon la règlementation en vigueur,
- que les constructions à usage d'habitation, avec une surface de plancher maximum de 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Si une ou plusieurs constructions à usage d'habitation sont déjà existante(s) à la date d'approbation du PLUi il n'est pas admis de nouvelle construction de cette destination.

**2.7 Secteur Av :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole.

Une construction à usage commercial du type « vente directe » par exploitation, dans la limite d'un local de vente de 50 m² de surface de vente maximum, à condition d'être liée et nécessaire à une activité agricole de production et/ou de transformation locale.

**2.8 Secteur Af :**
Un local arboricole d'une hauteur maximale de 5 mètres et d'une emprise au sol de 100 m² au maximum.

**2.9** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**Article Ax 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article Ax 4 : Emprise au sol**

**4.1 Dans le secteur Af :** l'emprise au sol est limitée à 100 m².

**Article Ax 5 : Hauteur des constructions**

**5.1 Dans les secteurs Aa, Ab, Ac, Ae, Ap et Av :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres au faitage.

**5.2 Dans le secteur Ad :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 30 mètres.

**5.3 Dans le secteur Af :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

**5.4** Conformément à l'article A 1.3 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

**Article Ax 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

**6.2** Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'article 6.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.3 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article Ax 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions devront s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).

**7.2** **Nonobstant l'article 7.1** : lorsque le porteur du projet de construction est propriétaire des différentes parcelles voisines, alors l'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée.

**Article Ax 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article Ax 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

**9.2.2** Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives.

**9.2.3** Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

**9.2.4** Les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

**Article Ax 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article Ax 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** 20% des espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

**11.3** Dans le cas de l'implantation de constructions à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composés d'essences locales sera exigé. Les abords de ces constructions et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article Ax 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article Ax 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

## Article Ax 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

### 14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### 14.2 Assainissement

#### 14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

#### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article Ax 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

**Article Ax 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** Non réglementé.

# CHAPITRE 16.a – ZONE N STRICTE

La zone naturelle **N** « stricte » est protégée en raison notamment de la valeur environnementale des espaces, sites et paysages. Dès lors sa constructibilité est fortement encadrée et limitée.

Le secteur **Ni** reprend les terrains repérés dans l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin. Le secteur Ni se voit appliquer exactement la même règlementation que la zone N « stricte ». De fait, la création de ce secteur répond au besoin de porter à connaissance un risque potentiel d'inondation qui n'a pas été repris dans un PPRi. Le secteur Ni n'est donc pas un STECAL.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Débordement de crue – fort
- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les zones N d'Appenwihr, de Hirtzfelden, d'Urschenheim, de Widensolen et de Wolfgantzen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – aléas miniers**

La commune de Blodelsheim est concernée par le porter à connaissance « aléas minier ».

Le règlement graphique n°3b identifient les deux puits concernés ainsi que les zones non aedificandi correspondantes.

Le présent règlement écrit retranscrit les recommandations du porter à connaissance.

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Gustave Müller**

Une partie de la zone N à Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Gustave Müller.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°5).

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie de la zone N à Biesheim, Kunheim et Volgelsheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**1.4** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu foncé), sont interdits les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N 2.9.

**1.5** A Blodelsheim : sont interdites toutes les constructions et installations dans la « zone non aedificandi – puits » reportée sur le règlement graphique (plan de zonage).

### Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2** Tous les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que les constructions et installations nécessaire à la prévention des risques et au transport d'énergie.

**2.3** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.4** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

**2.5** Les aménagements viaires :
- liés à la mise en place de pistes et/ou d'itinéraires cyclables et cheminements piétonniers et chemins ruraux ;
- nécessaires aux accès et à la desserte destinés à la circulation motorisée, limités exclusivement à la zone EcoRhena sur les communes de Nambsheim et de Geiswasser.

**2.6** Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées aux plans du règlement graphique n°3a et 3b intitulés « maisons isolées » :
- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
- les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² ou de 10% de surface de plancher supplémentaire,
- l'extension des constructions annexes aux habitations existantes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux ;

(Dans tous les cas, les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLUi)

**2.7** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**2.8** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu foncé) : seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

### Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article N 4 : Emprise au sol

**4.1** Non réglementé.

**Article N 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

**5.2** Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées aux plans du règlement graphique n°3a et 3b intitulés « maisons isolées » : la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction existante à étendre.

**5.3** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

**5.4** Conformément à l'article N 1.3 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

**Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions devront s'implanter :
- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

**6.2** Toutefois, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'article 6.1.1 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.

**6.3 Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (dont l'implantation est libre) :** La construction et l'urbanisation nouvelles préservent un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 mètres en milieu naturel ou agricole

**6.4** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**6.5 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions devront s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 trois mètres.

**7.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

**7.3** **Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (dont l'implantation est libre) :** La construction et l'urbanisation nouvelles préservent un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30 mètres en milieu naturel ou agricole

**Article N 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article N 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article N 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Non réglementé.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article N 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Non règlementé.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article N 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article N 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**14.2 Assainissement**

**14.2.1 Eaux usées**

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l’absence de réseau collectif, une installation d’assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

**14.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article N 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

## Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Non réglementé.

## CHAPITRE 16.b – SECTEURS Nc, Nf, Nh, Nj, NL, Np, Nk, Nn et Nq

Les secteurs **Nc**, **Nf**, **Nh**, **NL**, **Nj**, **Np, Nk, Nn** et **Nq** ont été définis dans l'optique de répondre à différents besoins enjeux du territoire. Ils constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

**Nc :** secteur réservé aux abris de chasse

**Nf :** secteur de stockage à l'air libre de matériaux inertes et déchets végétaux

**Nh :** secteur réservé aux gîtes

**Nj :** secteur permettant l'implantation d'abris de jardin

**NL :** Secteur voué aux abris de pêche avec restauration et organisation d'événements festifs

**Np :** secteur réservé aux abris de pêche

**Nk :** secteur réservé à un club canin existant

**Nn :** secteur réservé aux ruchers et aux mielleries

**Nq :** secteur réservé aux centres équestres (sans élevage)

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)**
**DU BASSIN VERSANT DE L'ILL**

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- Débordement de crue – fort
- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les secteurs Nx d'Appenwihr, d'Urschenheim, et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie des secteurs NL et Np à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone Nx est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteurs | Communes | Arrêtés en vigueur |
|---|---|---|
| Nc-ce | APPENWIHR | Arrêté préfectoral du 7 juin 2013 modifiant l'arrêté du 22 novembre 2007 |
| | RUMERSHEIM-LE-HAUT | Arrêté préfectoral du 16 mai 1973 |
| | | Arrêté préfectoral du 4 mai 2006 |
| Nj-ce | GEISWASSER | Arrêté préfectoral du 8 juin 2006 modifiant l'arrêté du 28 février 1973 |
| | RUSTENHART | Arrêté préfectoral du 17 décembre 1975 |
| Np-ce | ALGOLSHEIM | Arrêté préfectoral du 17 juillet 1981 |
| | BIESHEIM | Arrêté préfectoral du 6 décembre 1974 |
| Nq-ce | BLODELSHEIM | Arrêté préfectoral du 4 mai 2006 |

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article Nx 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Nx 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

**1.4** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu foncé), sont interdits les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N 2.12.

### Article Nx 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1 Dans tous les secteurs**

**2.1.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2 Dans le secteur Nc :**
L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection des abris de chasse existants, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
L'extension mesurée des abris de chasse existants dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLUi).

En l'absence d'un abri de chasse existant, la création d'un abri de chasse d'une emprise au sol de 40 m² maximum.

**2.3 Dans le secteur Nf :**
Le stockage de matériaux inertes et déchets végétaux à l'air libre à condition que le site fasse l'objet d'un aménagement paysager qui permette une bonne intégration paysagère et/ou une réelle protection visuelle par rapport à leur perception extérieure.

**2.4 Dans le secteur Nh :**
L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi, est limitée à 50% d'emprise au sol bâtie supplémentaire, et ce, pour la seule réalisation de vérandas et/ou de piscines.

De même, la transformation de granges ou dépendances existantes en gîtes est autorisée, à condition de :

- ne pas créer plus d'un hébergement de 75 m² de surface de plancher maximum par bâtiment transformé ;
- de respecter la volumétrie du bâtiment initial ;
- que la capacité de desserte en eau potable soit suffisante.

Enfin, la reconstruction des hangars est autorisée en cas de vétusté, à condition de respecter le gabarit de la construction préexistante.

**2.5 Dans le secteur Nj :**

Les constructions de type abri de jardin à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres, dans la limite d'un abri maximum par unité foncière.
L'installation de serres maraîchères d'une emprise au sol inférieure ou égales à 25 m².

**2.6 Dans le secteur NL :**

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection des abris de pêche existants, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
L'extension mesurée des abris de pêche existants dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLUi).

La restauration à condition d'être liée et inclue dans les constructions à usage d'abris de pêche.

En l'absence d'un abri de pêche existant, la création d'un abri de pêche d'une emprise au sol de 150 m² maximum.
La reconstruction à l'identique d'abris de pêche détruits après sinistre est autorisée.

**2.7 Dans le secteur Np :**

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection des abris de pêche existants, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
L'extension mesurée des abris de pêche existants dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLUi).

En l'absence d'un abri de pêche existant, la création d'un abri de pêche d'une emprise au sol de 40 m² maximum.

**2.8 Dans le secteur Nk :**

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection de l'abri canin existant, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

**2.9 Dans le secteur Nn :**

L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLUi) et la réfection des

ruchers et mielleries existants, sans changement de destination et à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
L'extension mesurée des ruchers et mielleries existants dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLUi).

**2.10 Dans le secteur Nq :**
Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement des centres équestres existants, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée 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, avec une surface de plancher maximum de 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

Si une ou plusieurs constructions à usage d'habitation sont déjà existante(s) à la date d'approbation du PLUi il n'est pas admis de nouvelle construction de cette destination.

**2.11** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

**2.12** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu foncé) : seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

### Article Nx 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article Nx 4 : Emprise au sol

**4.1 Dans le secteur Nj :**
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m² maximum.
L'emprise au sol des serres maraîchère est limitée à 25 m² maximum.

**4.2 Dans le secteur NL :**
L'emprise au sol des nouveaux abris de pêche est limitée à 150 m² maximum.

**4.3 Dans le secteur Np :**
L'emprise au sol des nouveaux abris de pêche est limitée à 40 m² maximum.

**4.4 Dans le secteur Nh :**
L'emprise au sol des nouveaux hébergements touristiques (gîtes) est limitée à 75 m² de surface de plancher maximum.

**4.5 Dans le secteur Nk :**
L'emprise au sol de l'abri canin est limitée à l'existant à la date d'approbation du PLUi.

**4.6 Dans le secteur Nn :**
L'emprise au sol des extensions des ruchers et mielleries existants à la date d'approbation du PLUi est limitée à 50% supplémentaire par construction.

**4.7 Dans le secteur Nq :**
L'emprise au sol des constructions est limitée au total à 50% de la superficie du secteur Nq support des nouvelles constructions ou extensions.

**Article Nx 5 : Hauteur des constructions**

**5.1 Dans le secteur Nc :**
La hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans chaque secteur. La hauteur des éventuelles nouvelles constructions est limitée à 5 mètres.

**5.2 Dans les secteurs Nj :**
La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.

**5.3 Dans les secteurs Nf :**
La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.

**5.4 Dans les secteurs NL, Np, Nh, Nk et Nn :**
La hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans chaque secteur.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 5 mètres.

**5.5** Conformément à l'article Nx 1.3 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

**5.6 Dans le secteur Nq :**
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

**Article Nx 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1 Dans les secteurs Nc, Nj NL, Np, Nh, Nk, Nn et Nq :**
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.2 Dans le secteur Nf :**
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.3 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article Nx 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.

**7.2** **Nonobstant l'article 7.1** : lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé.

**Article Nx 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article Nx 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 9.2 Dispositions particulières

**9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

**9.2.2** Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives.

**9.2.3** Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

**9.2.4** Les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

**9.2.5 Dans les secteurs Nq**

Seules les toitures à deux pans sont autorisées pour les volumes principaux des constructions.

### Article Nx 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

### Article Nx 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

**11.1** 20 % minimum des espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

### Article Nx 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### Article Nx 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

#### 13.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

### Article Nx 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

#### 14.1 Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

#### 14.2 Assainissement

##### 14.2.1 Eaux usées

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

### 14.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

### 14.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article Nx 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

## Article Nx 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Non réglementé.

## CHAPITRE 16.c – SECTEURS Na, Nb, Nd, Ne, Nm et Nr

Les secteurs **Na**, **Nb**, **Nd**, **Ne, Nm** et **Nr** ont été définis dans l'optique de répondre à différents besoins enjeux du territoire. Ils constituent des secteurs d'équipements d'intérêt général et services publics.

Les différents secteurs répondent aux fonctions suivantes :

**Na :** secteur réservé aux stations d'épuration

**Nb :** secteur réservé à une installation technique d'intérêt général ou collectif (château ou pompage d'eau, téléphonie mobile, etc.)

**Nd :** secteur réservé aux déchetterie, aires de stockage des déchets verts et bassins d'orage ou de rétention des eaux

**Ne :** secteur réservé à des équipements publics et d'intérêt collectif de plein air

**Nm :** Secteur destiné à terme à la réalisation d'un parc de loisir (après une procédure d'adaptation du PLUi)

**Nr :** secteur délimitant les remparts de Neuf-Brisach

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin**

Les secteurs Ne d'Appenwihr et de Widensolen sont partiellement couvertes par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

Le document « 3.g. Règlement graphique - atlas des zones potentiellement inondables » délimite ces zones.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium**

Une partie du secteur Ne à Biesheim est concernée par le porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société Constellium.

Les terrains en question sont repérés dans le règlement graphiques n°3b.

Les occupations et utilisations du sol devront y respecter les recommandations du porter à connaissance annexé au présent règlement (annexe n°6).

**Périmètres de protection des captages**

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Afin de clarifier le lien entre le zonage du PLUi et les différents périmètres de protection des aires de captages, les secteurs concernés par ces périmètres se voient ajouter un « suffixe captage » sur le règlement graphique :

- « -ci » : captage immédiat
- « -crr » : captage rapproché renforcé
- « -cr » : captage rapproché
- « -ce » : captage éloigné

Ces « suffixes captages » n'induisent pas de dispositions règlementaires écrites particulières dans le règlement. Dans tous les cas les arrêtés de captage constituent des SUP qui s'imposent au PLUi.

La zone Nx est concernée pour les secteurs suivants :

| Secteurs | Communes | Arrêtés en vigueur |
|---|---|---|
| Nb-ci | DURRENENTZEN | Arrêté préfectoral du 25 juin 2010 |
| | RUMERSHEIM-LE-HAUT | Arrêté préfectoral du 16 mai 1973 |
| Nb-cr | BLODELSHEIM | Arrêté préfectoral du 4 mai 2006 |
| | RUSTENHART | Arrêté préfectoral du 17 décembre 1975 |
| Nb-crr | HIRTZFELDEN | Arrêté préfectoral du 17 octobre 2011 |

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article Nx 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Nx 2.

**1.2** L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

**1.3** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :

- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
- Les sous-sols ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

## Article Nx 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

**2.1 Dans tous les secteurs :**
Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.2 Dans le secteur Na :**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et les constructions, en lien avec les stations d'épuration et les bassins d'orages ou de rétention des eaux.

**2.3 Dans le secteur Nb :**
Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**2.4 Dans le secteur Nd :**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et les constructions, en lien avec les stations d'épuration et les déchetterie, aires de stockage des déchets verts et bassins d'orage ou de rétention des eaux.

**Dans le secteur Nd situé sur l'île du Rhin** et correspondant pour l'essentiel à l'emprise d'un projet de réhabilitation écologique d'anciens bassins de stockage de saumures, les équipements et installations nécessaires à la remise en eau et aux aménagements d'une zone humide de type marais, à l'accueil du public, comme des constructions d'observatoires.

**2.5 Dans le secteur Ne :**
Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les équipements sportifs et les installations et équipements publics de plein air, l'extension des abris existants et la réalisation d'abris nouveaux.

**2.6 Dans le secteur Nm :**
Les constructions, installations et travaux nécessaires à la renaturation du site.

**2.7 Dans le secteur Nr :**

**2.7.1** Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la restauration et à la mise en valeur des fortifications, sous réserve de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale, d'être compatibles avec une bonne gestion des milieux naturels et de viser à restituer l'authenticité du patrimoine.

**2.7.2** Les occupations et utilisations du nécessaires à la sécurisation des accès aux fortifications et à la sécurité des visiteurs, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale et de mettre en œuvre des matériaux compatibles avec ceux existants sur le site.

**2.7.3** L'aménagement des fortifications, et notamment des casemates, pour un usage touristique, récréatif ou pédagogique, à conditions :
- de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale,
- de mettre en œuvre des matériaux nobles et pérennes,
- d'incorporer à ces aménagements toutes les dispositions relatives à la sécurité du public,
- de viser à restituer l'authenticité du patrimoine.

**2.7.4** Les ouvrages permettant le franchissement des fossés, le mobilier urbain et abris légers destinés à favoriser la découverte du patrimoine par le public et à lui assurer des lieux de pause et une protection contre les intempéries, à conditions :
- de ne pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale,
- de mettre en œuvre des matériaux nobles,
- d'incorporer à ces aménagements toutes les dispositions relatives à la sécurité du public,
- d'être implantés de la manière la plus discrète possible.

**2.8** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

### Article Nx 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### Article Nx 4 : Emprise au sol

**4.1** Non règlementé.

### Article Nx 5 : Hauteur des constructions

**5.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.

**5.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptées des règles de hauteur.

**5.3** Conformément à l'article Nx 1.3 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

### Article Nx 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

**6.1** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

**6.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter librement par rapport au point haut de la berge des fossés et cours d'eau.

**6.3** **Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article Nx 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

**7.2** Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter librement par rapport au point haut de la berge des fossés et cours d'eau.

**Article Nx 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Une distance peut être imposée entre deux constructions non contiguës si les conditions de sécurité incendie l'exigent.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article Nx 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

**9.2.2** Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives.

**9.2.3** Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

**9.2.4** Les constructions devront être harmonisées entre elles sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

**Article Nx 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article Nx 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** 20% minimum des espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article Nx 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article Nx 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article Nx 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**14.2 Assainissement**

**14.2.1 Eaux usées**

En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

**14.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**Article Nx 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**15.1** Non réglementé.

**Article Nx 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1** Non réglementé.

# CHAPITRE 16.d – SECTEURS Ng et Ngm

Le secteur **Ng** correspond aux secteurs graviérables inscrits au titre de l'article R.151-34 du Code d'Urbanisme.

Le sous-secteur Ngm correspond au projet de renaturation de la gravière en vue de sa transformation en un parc de loisirs à terme. La mise en œuvre d'un parc de loisirs sur le secteur Ngm nécessitera une procédure d'adaptation du PLUi.

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Au-delà des dispositions écrites et graphiques du règlement, le PLUi comprend toute une série d'OAP qui s'imposent dans un rapport de compatibilité avec les projets.

Le document « 3.i. Localisation des sites d'OAP sectorielles » cartographie l'ensemble des secteurs concernés par une OAP sectorielle.

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :
4.b. Commerce
4.c. Trame verte et bleue
4.d. Mobilités cyclables

**Forêt de protection**

A Rumersheim-le-Haut, une partie de la zone graviérable est concernée par de la forêt de protection. Les constructions et installations devront respecter cette protection.

## SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**Article Ng 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

**1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article Ng 2.

**Article Ng 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1 Dans le secteur Ng et le sous-secteur Ngm :**

**2.1.1** Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

**2.1.2** Au titre de l'article R.154-34 du code de l'urbanisme :
Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

**2.2 Dans le sous-secteur Ngm :**
Les constructions, installations et travaux nécessaires à la renaturation du site.

**Article Ng 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

**3.1** Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

**Article Ng 4 : Emprise au sol**

**4.1** Non réglementé.

**Article Ng 5 : Hauteur des constructions**

**5.1** La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux.

**Article Ng 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation**

**6.1** Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.2 Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (en application des articles L111-6 à L111-10 du CU) :**
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD52 et de la RD415 (voir annexe n°7).

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

**Article Ng 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.1** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre. Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) ou en recul.

**7.2** **Nonobstant l'article 7.1** : lorsque la limite du secteur repose sur une limite séparative, alors un recul d'au moins 3 mètres est imposé.

**Article Ng 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Non règlementé**.**

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article Ng 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

**9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**9.2 Dispositions particulières**

**9.2.1** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole et/ou naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

**Article Ng 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification**

Sans objet

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

**Article Ng 11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** 20 % minimum des espaces libres non dévolus au stationnement, aux circulations ou au stockage doivent être végétalisés.

**11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article Ng 12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article Ng 13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques*

**Article Ng 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**14.1 Adduction d'eau potable**
En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**14.2 Assainissement**

**14.2.1 Eaux usées**
En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié : les installations alors nécessaires sont autorisées.

Le rejet direct, ou via un puit perdu, des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En l'absence de réseau collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme devra être mise en place.

**14.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial séparé existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement unitaire peut être autorisé par le gestionnaire de réseau compétent.

**14.3 Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article Ng 15 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**15.1** Non réglementé.

## Article Ng 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1** Non réglementé.

# ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

**1. Stationnement des véhicules légers :**

| Sous-destinations (1 sur 3) | Normes |
|---|---|
| Exploitation agricole | En fonction des besoins réels estimés |
| Exploitation forestière | En fonction des besoins réels estimés |
| Logement<br>(hors zone UAa à Neuf-Brisach) | Pour les constructions d'une sdp* de 150 m² ou moins :<br>Minimum **2** places par logement<br><br>Pour les constructions d'une sdp* de plus de 150 m² :<br>Minimum **1** place par tranche de 60 m² de sdp*<br><br>Pour toute opération de création de 6 logements ou plus : **1** place visiteurs par tranche entamée de 6 logements<br><br>Sauf à Volgelsheim, ~~Dans tous les cas~~, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.<br><br>Les présentes normes sont applicables pour toute création de logement(s) supplémentaire(s), même sans création de surface de plancher.<br><br>En cas d'extension(s) de logement(s) existant(s) sans création de logement supplémentaire, les présentes normes ne sont pas applicables. |
| Logement<br>(commune de Neuf-Brisach – zone UAa) | Lors de toute opération de construction de logements neufs :<br>**1** place minimum par logement<br><br>Réhabilitation, création de surface de plancher et changement de destination vers de l'habitat :<br>- Pour les opérations entre 0 et 3 nouveaux logements :<br>Non réglementé<br>- Pour les opérations entre 4 et 29 nouveaux logements :<br>**1** place minimum par logement<br>- Pour les opérations de 30 nouveaux logements ou plus :<br>**8** places minimum par tranche de 10 logements entamée. |
| Hébergement | Minimum **1** place par possibilité d'hébergement |
| Artisanat et commerce de détail | Les stationnements doivent représenter au moins **40%** de la sdp*<br>Avec au minimum 1 place |

| | |
|---|---|
| | En zone **UA** et zone **UAa** :<br>non réglementé |
| Restauration | Les stationnements doivent représenter au moins **40%** de la sdp*<br><br>En zone **UA** et zone **UAa** :<br>non réglementé |
| Commerce de gros | Les stationnements doivent représenter au moins **10%** de la sdp* |

| Sous-destinations (2 sur 3) | Normes |
|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Les stationnements doivent représenter au moins **40%** de la sdp*<br>Avec au minimum 1 place<br><br>En zone **UA** et zone **UAa** :<br>non réglementé |
| Hébergement hôtelier et touristique | Minimum **1** place par possibilité d'hébergement<br><br>Dans la zone **UAa** uniquement :<br>**1** place pour 3 possibilités d'hébergement |
| Cinéma | En fonction des besoins réels estimés |
| Industrie | Les stationnements doivent représenter au moins **10%** de la sdp*<br><br>En zone **UXr** : en fonction des besoins réel estimés |
| Entrepôt | Les stationnements doivent représenter au moins **10%** de la sdp*<br><br>En zone **UA** et zone **UAa** :<br>non réglementé |
| Bureau | Les stationnements doivent représenter au moins **40%** de la sdp*<br>Avec au minimum 1 place<br><br>En zone **UA** et zone **UAa** :<br>non réglementé |
| Centre de congrès et d'exposition | En fonction des besoins réels estimés |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | En fonction des besoins réels estimés |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | En fonction des besoins réels estimés |
| Etablissements d'enseignement | En fonction des besoins réels estimés |
| Etablissements de santé et d'action sociale | En fonction des besoins réels estimés |
| Salles d'art et de spectacles | En fonction des besoins réels estimés |
| Equipements sportifs | En fonction des besoins réels estimés |

| Sous-destinations (3 sur 3) | Normes |
|---|---|
| Autres équipements recevant du public | En fonction des besoins réels estimés<br><br>Dans la zone **UAa** uniquement :<br>**1** place pour 4 personnes |

**sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).*

**3. Gabarit minimum des places de stationnement à créer :**

- Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.
  Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

**4. Stationnement des vélos :**

Pour toute opération de création de 6 logements ou plus, il sera exigé des dispositifs adaptés au stationnement des vélos correspondant aux besoins estimés.

# ANNEXE N°2 – RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION DEVANT ETRE DESSERVIES PAR LE SERVICES PUBLIC DE COLLECTE DES DECHETS ORDURES MÉNAGÈRES RÉSIDUELLES

**1. Caractéristiques des véhicules de collecte :**
Les véhicules de collecte doivent pouvoir circuler suivant les prescriptions du code de la route. Les voies de circulation doivent être dimensionnées pour le passage de véhicules poids lourds 26 tonnes aux caractéristiques suivantes :

- PTAC : 26 tonnes
- rayon de braquage extérieur mini : 12 mètres
- largeur : 2,55 mètres
- hauteur : 3,60 mètres
- longueur : 10 mètres
- porte-à-faux arrière : 4,30 mètres
- rayon de braquage intérieur mini : 7 mètres
- garde au sol : 0,30 mètres

**2. Caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pour pouvoir être accessibles par les véhicules de collecte des déchets**

Dans les secteurs à urbaniser, les aménagements devront prendre en compte les contraintes suivantes :

- les pentes longitudinales des chaussées seront inférieures à 10 %, les ruptures de pente doivent tenir compte de la garde au sol et des porte-à-faux des véhicules.
- les largeurs minimales des voies de circulation seront les suivantes :
    - voies à double sens : 5 mètres entre les trottoirs (PL + VL en croisement, hors stationnement)
    - voies à sens unique : 3 mètres entre les trottoirs (hors stationnement)
    - voies à sens unique comportant des virages : la largeur minimale de la voirie doit tenir compte du gabarit des véhicules de collecte, du stationnement éventuel et du report occasionné par le virage en fonction de l'angle de celui-ci et du rayon du virage. Une largeur de voie de 5 mètres est nécessaire à la giration du véhicule de collecte.

Dans les secteurs urbanisés faisant l'objet de travaux d'aménagements, les prescriptions ci-dessus devront être prises en compte dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, le service compétent de la CCPRB devra être consulté pendant la phase projet.

**3. Cas des voies en impasse**

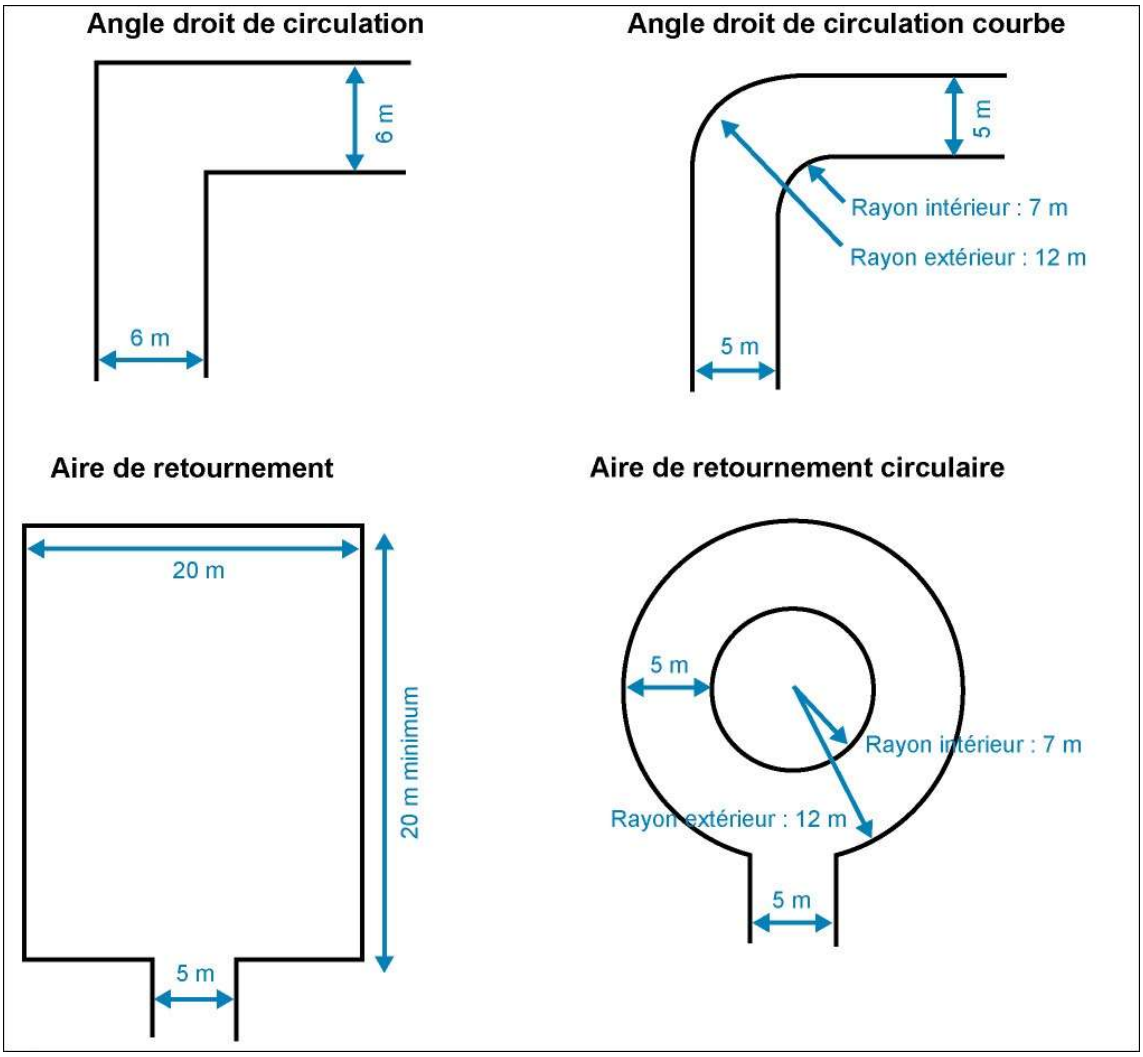
Les voies en impasse devront se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon à ce que les véhicules de collecte puissent effectuer un demi-tour sans Manoeuvre spécifique (confer schémas à la page suivante).

Un terre-plein central peut être aménagé. Une largeur de voie de 5 mètres est toutefois nécessaire à la giration des véhicules de collecte.

Dans le cas où une aire de retournement ne pourrait pas être aménagée, une aire de Manoeuvre en « T » pourra être prévue après accord de la CCPRB.

Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement ou de présentation des bacs devra être aménagée à l'entrée de l'impasse.

## 4. Schéma des différentes manœuvres des véhicules de collecte




**Les distances sont données hors emprise des trottoirs et des aires de stationnement**

# ANNEXE N°3 – RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES ETABLISSEMENTS SENSIBLES

**Définition des établissement sensibles : é**tablissements accueillant des populations sensibles (enfants et adolescents)

**Recommandation particulière liée à la qualité de l'air**
Il est recommandé d'éviter la construction de nouveaux établissements sensibles dans une bande de 150 mètres de part et d'autre de l'axe d'une route supportant un trafic supérieur à 10 000 véhicules/jour.

**Recommandation particulière liée aux lignes THT-HT aériennes et postes THT-HT**
Il est recommandé d'éviter la construction de nouveaux établissements sensibles sous et à proximité des lignes aériennes et postes :

- Lignes 400 kV : bande de 100 mètres de part et d'autre
- Lignes 225 kV : bande de 70 mètres de part et d'autre
- Lignes 90 kV : bande de 30 mètres de part et d'autre
- Lignes 63 kV : bande de 30 mètres de part et d'autre
- Lignes 20 kV : bande de 10 mètres de part et d'autre
- Poste (transformateur) 90/63 kV > 20 kV : bande de 35 mètres autour du poste

# ANNEXE N°4 – PORTER A CONNAISSANCE RISQUE INONDATION ILE DU RHIN

Zonage du DU

Zone inondable par débordemant de crue - Risque fort

0 100 200 Mètres

# ANNEXE N°5 – PORTER A CONNAISSANCE RISQUES TECHNOLOGIQUES AUTOUR DU SITE DE LA SOCIÉTÉ GUSTAVE MULLER À VOLGELSHEIM

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LE PREFET DU HAUT-RHIN

*Direction Régionale de l'Environnement,*
*de l'Aménagement et du Logement Grand Est*

*Unité départementale du Haut-Rhin*

*Direction Départementale des Territoires*
*du Haut-Rhin*

*Service de Transport,Risques et Sécurité*
*Bureau prévention des risques*

# COMMUNE DE VOLGELSHEIM

# PORTER À CONNAISSANCE
# "risques technologiques"

# autour du site de la société GUSTAVE MULLER à VOLGELSHEIM

## Annexe 2. Recommandations sur l'urbanisation future

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LE PREFET DU HAUT-RHIN

*Direction départementale des Territoires*
*du Haut-Rhin*

*Service Transport, Risques et Sécurité*
*Bureau Prévention des Risques*

Colmar, le 30 octobre 2018

**PORTER À CONNAISSANCE**
**"RISQUES TECHNOLOGIQUES"**
**SOCIETE GUSTAVE MULLER A**
**VOLGELSHEIM**

**ANNEXE 2**
**RECOMMANDATIONS SUR**
**L'URBANISATION FUTURE**

## A- PRINCIPES

La présente annexe 2 contient les préconisations sur l'urbanisation future autour des installations de la société GUSTAVE MULLER situées à VOLGELSHEIM qui sont rédigées:

- sur la base des éléments du document d'information sur les risques industriels qui pourraient être générés par les activités de la société GUSTAVE MULLER daté du 16 novembre 2015, du service risques technologiques de la DREAL et de la cartographie des aléas, tels qu'ils figurent au plan annexé. Ces documents réalisés par la DREAL résultent de l'instruction sur des études de dangers ;
- en application de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007, relative au porter à connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, et notamment du chapitre 2 (cas des installations soumises à autorisation hors d'un établissement soumis à autorisation avec servitude) de l'annexe 1 à la circulaire.



tél. : 03 89 24 85 96 - fax : 03 89 24 81 53
Cité administrative - 3 rue Fleischhauer - 68026 Colmar cedex

## B- ZONAGE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le plan de zonage des risques technologiques joint, délimite les secteurs d'application de ces préconisations. Les zones résultent de la superposition, en chaque point du périmètre, des aléas de surpression et thermiques à cinétique rapide selon leurs niveaux d'effets.

4 zones sont définies pour les effets de surpression et thermiques de probabilité D

- **une zone violette,** d'exposition aux effets létaux significatifs de probabilité D dus aux risques de surpression et thermiques,
- **une zone rouge,** d'exposition aux premiers effets létaux de probabilité D dus aux risques de surpression et thermiques,
- **une zone orange,** d'exposition aux effets irréversibles de probabilité D dus aux risques de surpression et thermiques,
- **une zone jaune**, d'expositions aux effets indirects (bris de vitre) de probabilité D dus aux risques de surpression.

## C- PRÉCONISATIONS SUR L'URBANISATION FUTURE

### 1) POUR LES EFFETS DE SURPRESSION ET THERMIQUES DE PROBABILITE D

#### a) ZONE VIOLETTE : INTERDICTION TOTALE

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

#### b) ZONE ROUGE : INTERDICTION AVEC EXCEPTIONS

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

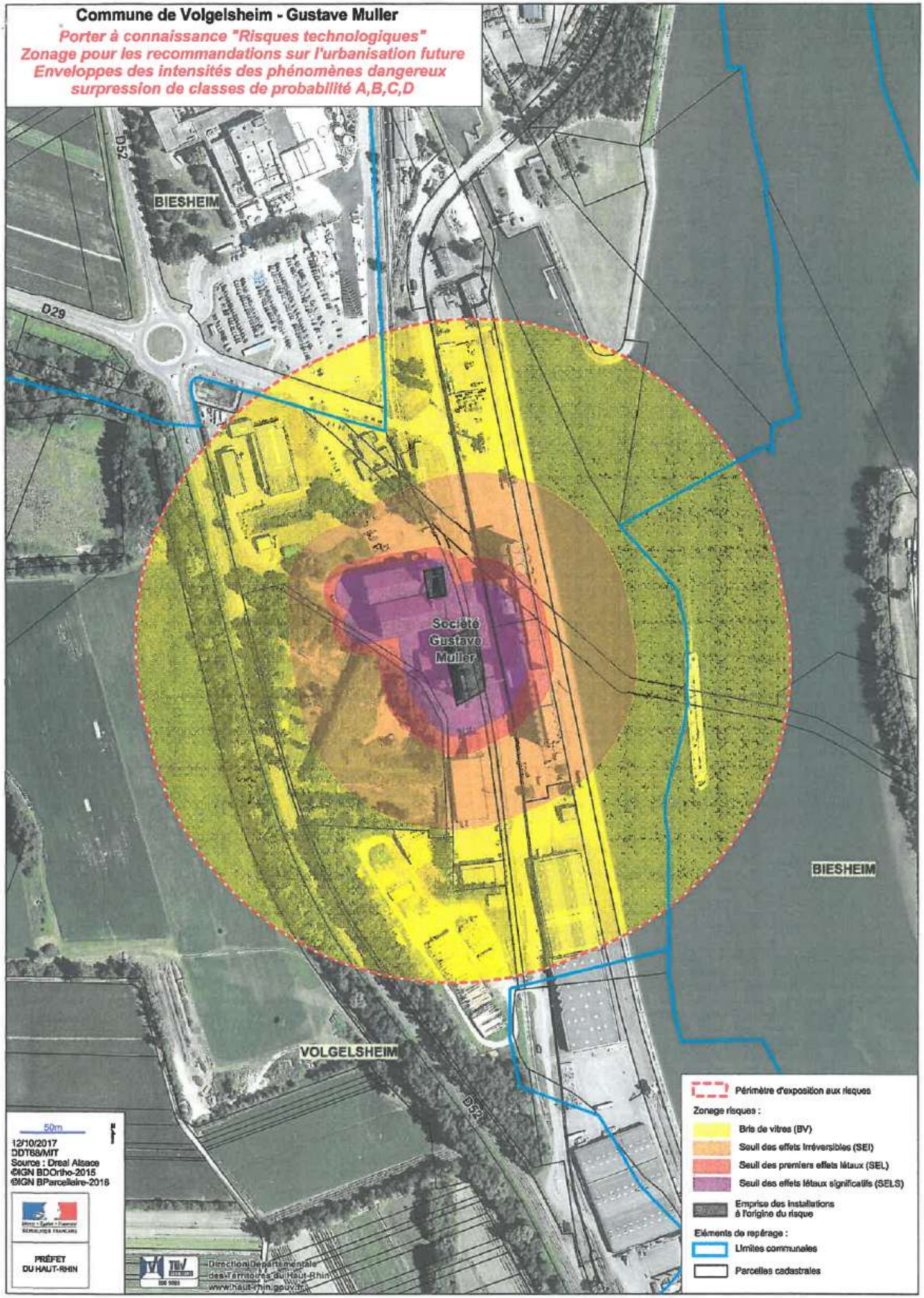
#### c) ZONE ORANGE ET JAUNE : AUTORISATION POSSIBLE

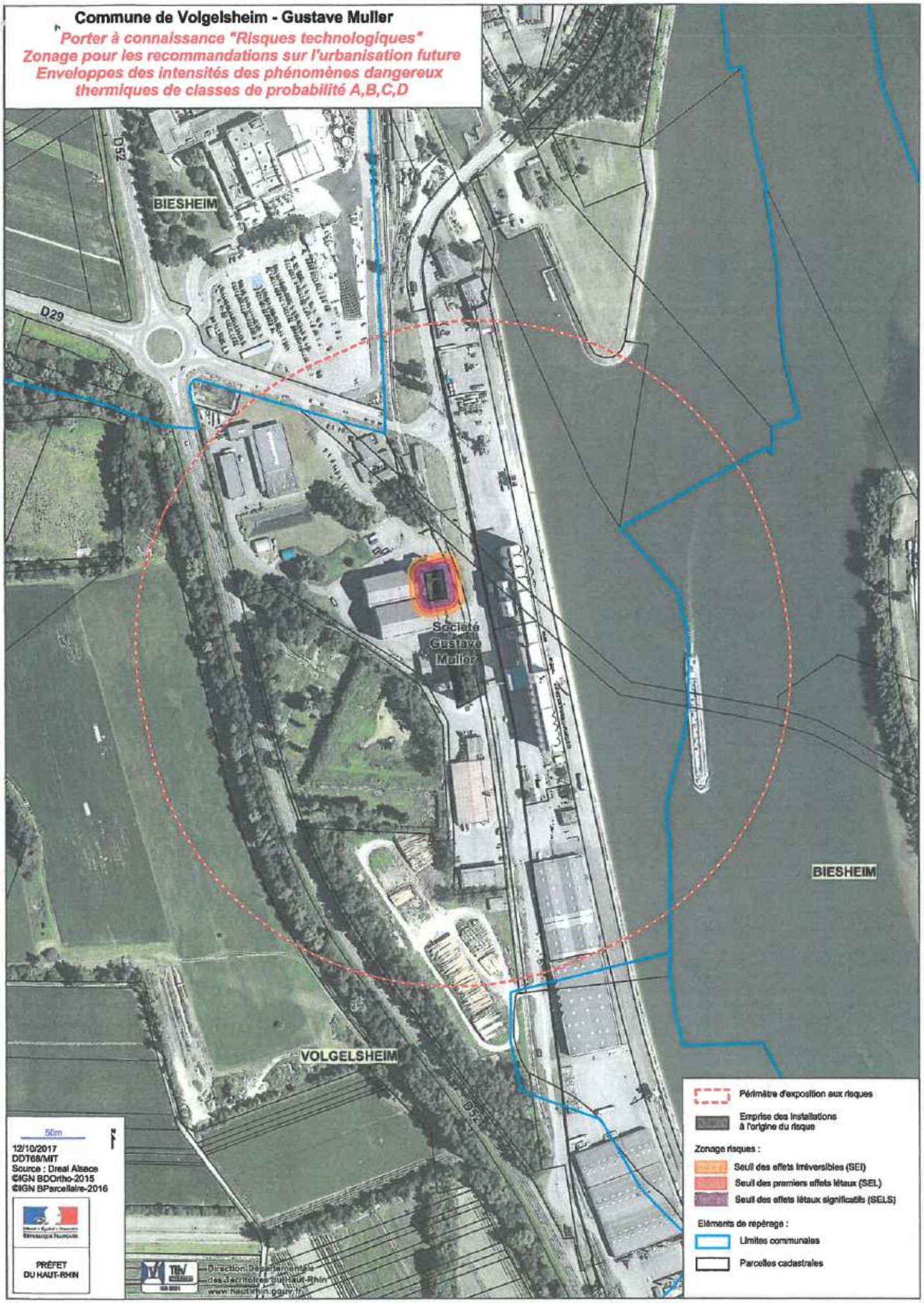
Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression (bris de vitre).

---

**Les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent toutefois être exclus au-delà des périmètres définis. Il convient donc d'être vigilant et prudent sur les projets situés en limite de zone d'exposition aux risques et d'en éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.**


Commune de Volgelsheim - Gustave Muller
Porter à connaissance "Risques technologiques"
Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux
surpression de classes de probabilité A,B,C,D
D52
BIESHEIM
D29
Société Gustave Muller
BIESHEIM
VOLGELSHEIM
D52
Périmètre d'exposition aux risques
Zonage risques :
Bris de vitres (BV)
Seuil des effets irréversibles (SEI)
Seuil des premiers effets létaux (SEL)
Seuil des effets létaux significatifs (SELS)
Emprise des installations à l'origine du risque
Eléments de repérage :
Limites communales
Parcelles cadastrales
50m
12/10/2017
DDT68/MIT
Source : Dreal Alsace
©IGN BDOrtho-2015
©IGN BParcellaire-2016
PRÉFET DU HAUT-RHIN
Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr


Commune de Volgelsheim - Gustave Muller
Porter à connaissance "Risques technologiques"
Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux thermiques de classes de probabilité A,B,C,D
D52
BIESHEIM
D29
Société Gustave Muller
BIESHEIM
VOLGELSHEIM
D52
Périmètre d'exposition aux risques
Emprise des installations à l'origine du risque
Zonage risques :
Seuil des effets irréversibles (SEI)
Seuil des premiers effets létaux (SEL)
Seuil des effets létaux significatifs (SELS)
Eléments de repérage :
Limites communales
Parcelles cadastrales
50m
12/10/2017
DDT68/MIT
Source : Dreal Alsace
©IGN BDOrtho-2015
©IGN BParcellaire-2016
PRÉFET DU HAUT-RHIN
Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

# ANNEXE N°6 – PORTER A CONNAISSANCE RISQUES TECHNOLOGIQUES AUTOUR DU SITE DE LA SOCIÉTÉ GUSTAVE CONSTELLIUM À BIESHEIM

Mis-à-jour après réception d'un nouveau Porter A Connaissance en mai 2021.

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Grand Est

Unité départementale du Haut-Rhin

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin

Service Transport, Risques et Sécurité
Bureau prévention des risques

MAIRIE DE
27 MAI 2021
BIESHEIM

# COMMUNE DE BIESHEIM

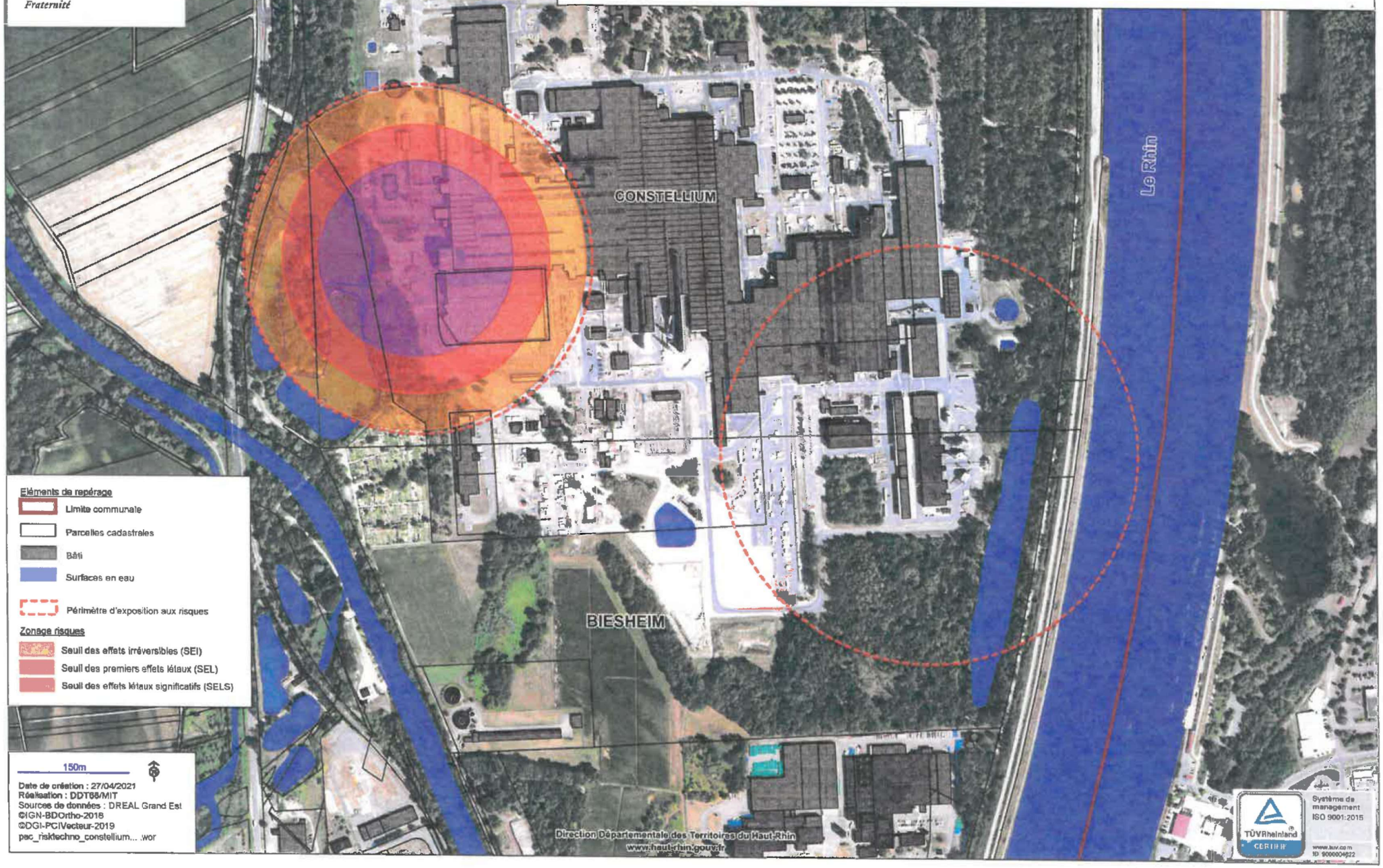
# PORTER À CONNAISSANCE
# "risques technologiques"

# autour du site de la société CONSTELLIUM

**Annexe 2. Recommandations sur l'urbanisation future**

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Commune de Biesheim - Société Constellium
## Projet de Porter à connaissances "Risques technologiques"
## Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
## Phénomènes dangereux thermiques de classes de probabilité A,B,C,D




**Eléments de repérage**

- Limite communale
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Surfaces en eau
- Périmètre d'exposition aux risques

**Zonage risques**

- Seuil des effets irréversibles (SEI)
- Seuil des premiers effets léthaux (SEL)
- Seuil des effets léthaux significatifs (SELS)

150m

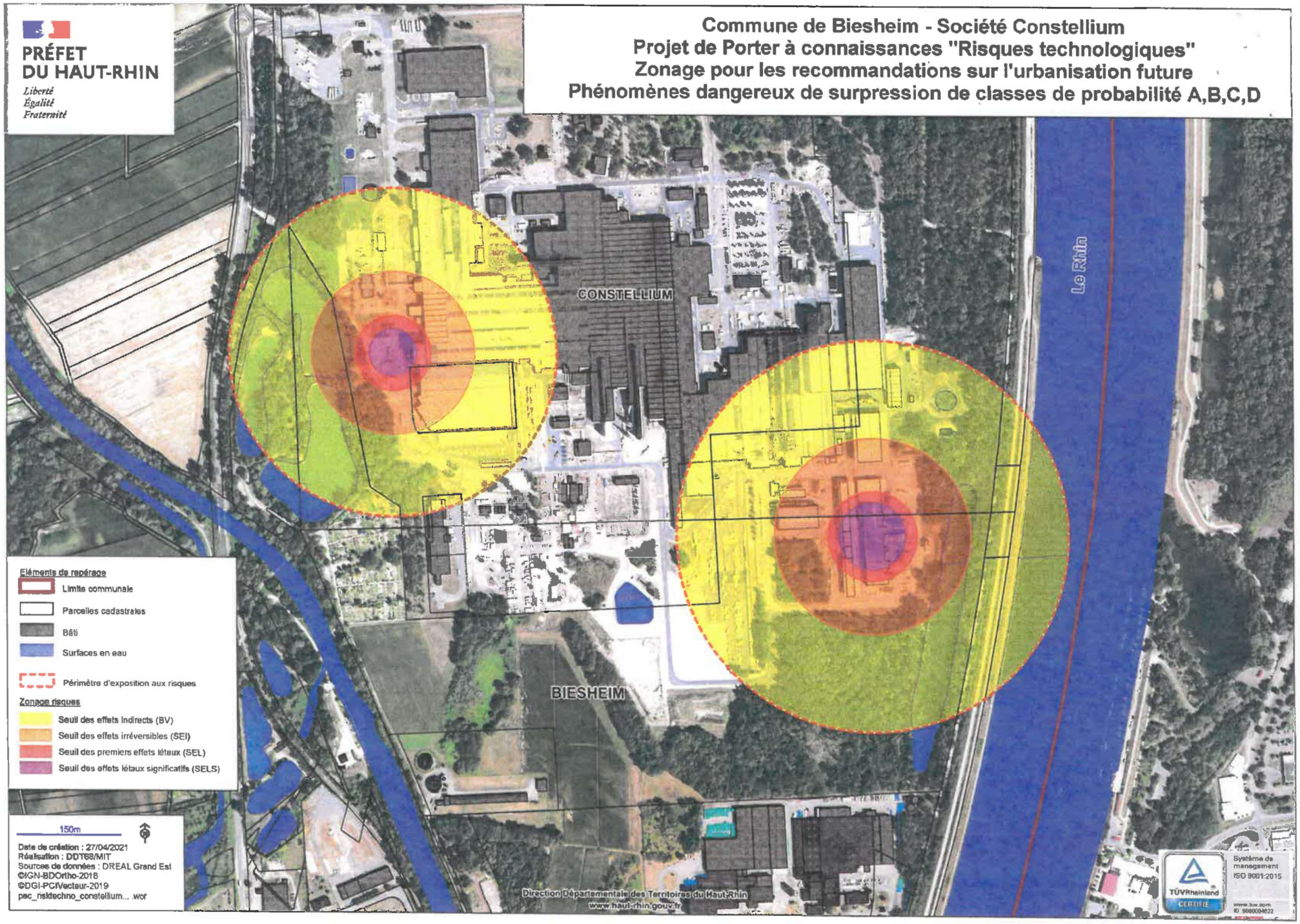
Date de création : 27/04/2021
Réalisation : DDT68/MIT
Sources de données : DREAL Grand Est
©IGN-BDOrtho-2016
©DGI-PCIVecteur-2019
pac_risktechno_constellium... .wor

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

TÜVRheinland CERTIFIE
Système de management ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9000004922

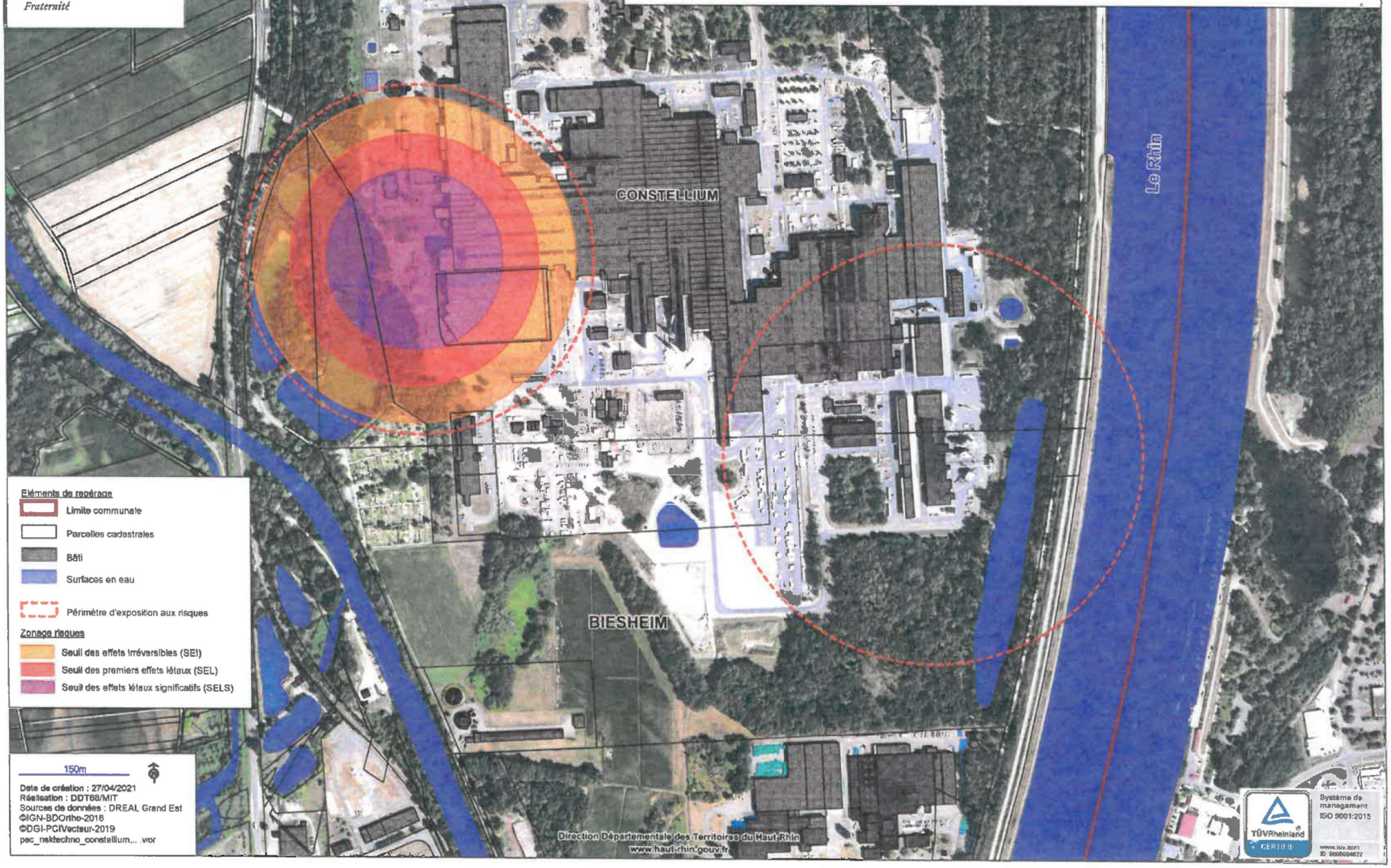
PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Commune de Biesheim - Société Constellium
## Projet de Porter à connaissances "Risques technologiques"
## Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
## Phénomènes dangereux de surpression de classes de probabilité A,B,C,D



PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Commune de Biesheim - Société Constellium
## Projet de Porter à connaissances "Risques technologiques"
## Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
## Phénomènes dangereux thermiques de classe de probabilité E




**Eléments de repérage**
- Limite communale
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Surfaces en eau
- Périmètre d'exposition aux risques

**Zonage risques**
- Seuil des effets irréversibles (SEI)
- Seuil des premiers effets léthaux (SEL)
- Seuil des effets léthaux significatifs (SELS)

150m

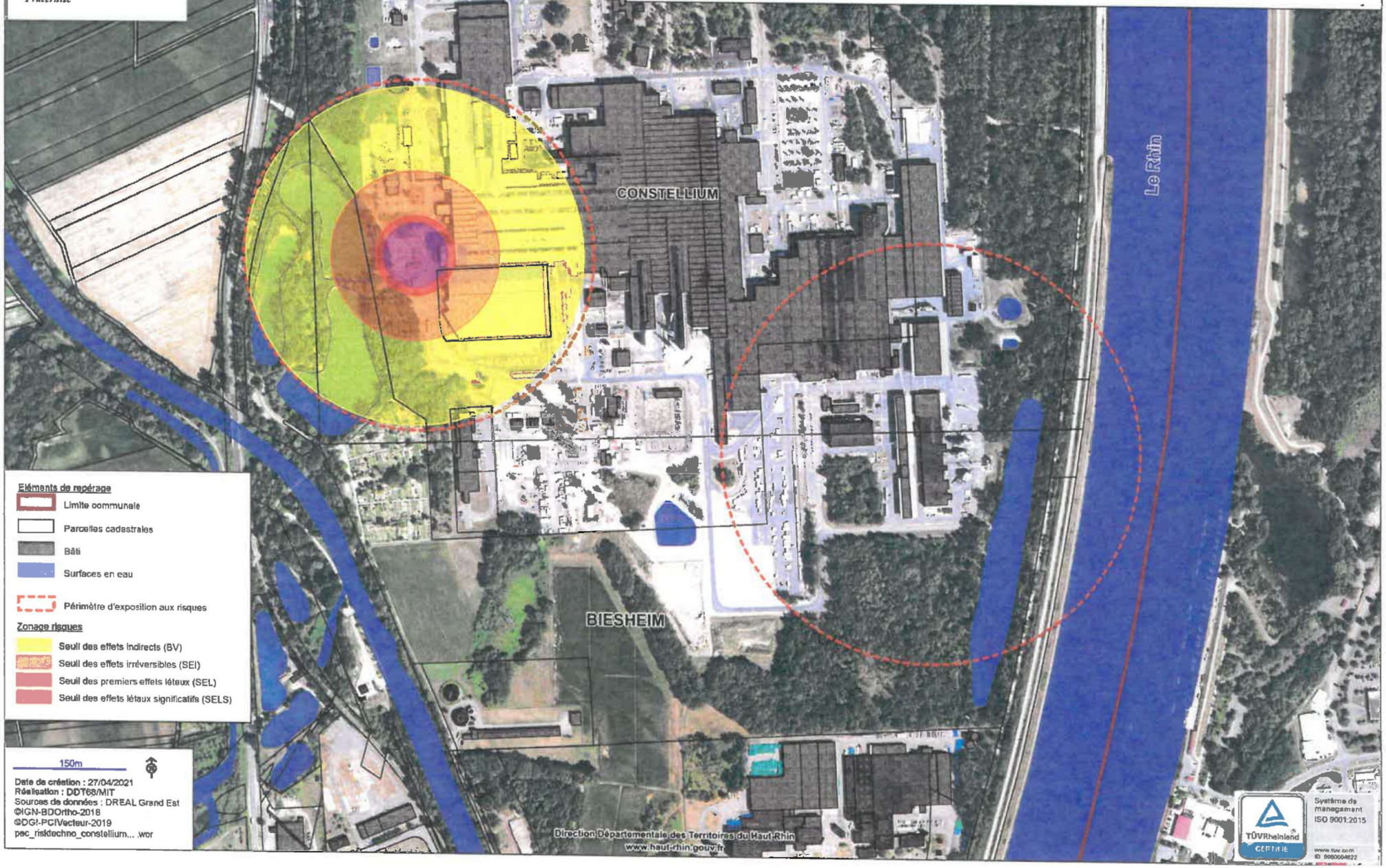
Date de création : 27/04/2021
Réalisation : DDT68/MIT
Sources de données : DREAL Grand Est
©IGN-BDOrtho-2018
©DGI-PCIVecteur-2019
pec_risktechno_constellium... .vor

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

Système de management ISO 9001:2015
TÜVRheinland CERTIFIE
www.tuv.com
ID 9000004072

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Commune de Biesheim - Société Constellium
## Projet de Porter à connaissances "Risques technologiques"
## Zonage pour les recommandations sur l'urbanisation future
## Phénomènes dangereux de surpression de classe de probabilité E




**Eléments de repérage**

- Limite communale
- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Surfaces en eau
- Périmètre d'exposition aux risques

**Zonage risques**

- Seuil des effets indirects (BV)
- Seuil des effets irréversibles (SEI)
- Seuil des premiers effets léteux (SEL)
- Seuil des effets létaux significatifs (SELS)

150m

Date de création : 27/04/2021
Réalisation : DDT68/MIT
Sources de données : DREAL Grand Est
©IGN-BDOrtho-2018
©DGI-PCIVecteur-2019
pec_riskdechno_constellium... .wor

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
www.haut-rhin.gouv.fr

TÜVRheinland CERTIFIE
Système de management ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 9000004622

PRÉFET
DU HAUT-RHIN
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**

SERVICE TRANSPORTS, RISQUES ET SÉCURITÉ
BUREAU PRÉVENTION DES RISQUES

Colmar, le 20 mai 2021

# PORTER A CONNAISSANCE " RISQUES TECHNOLOGIQUES " SOCIETE CONSTELLIUM A BIESHEIM

## ANNEXE 2
RECOMMANDATIONS SUR L'URBANISATION FUTURE

## A - PRINCIPES

La présente annexe 2 contient les préconisations sur l'urbanisation future autour des installations de la société CONSTELLIUM situées à BIESHEIM qui sont rédigées :

• sur la base des éléments du document d'information sur les risques industriels qui pourraient être générés par les activités de la société CONSTELLIUM daté du 21 avril 2021, du service risques technologiques de la DREAL et de la cartographie des aléas, tels qu'ils figurent au plan annexé. Ces documents réalisés par la DREAL résultent de l'instruction sur des études de dangers ;

• en application de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007, relative au porter à connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, et notamment du chapitre 2 (cas des installations soumises à autorisation hors d'un établissement soumis à autorisation avec servitude) de l'annexe 1 à la circulaire.

## B - ZONAGE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le plan de zonage des risques technologiques joint, délimite les secteurs d'application de ces préconisations. Les zones résultent de la superposition, en chaque point du périmètre, des aléas thermiques, de surpression et toxiques à cinétique rapide selon leurs niveaux d'effets.

## 1) POUR LES PHENOMENES DANGEREUX DE CLASSES DE PROBABILITE A, B, C et D

4 zones sont définies :

- **une zone violette**, d'exposition aux effets létaux significatifs de probabilité A, B, C et D dus aux risques thermiques et de surpression ;
- **une zone rouge**, d'exposition aux premiers effets létaux de probabilité A, B, C et D dus aux risques thermiques et de surpression ;
- **une zone orange**, d'exposition aux effets irréversibles de probabilité A, B, C et D dus aux risques thermiques et de surpression ;
- **une zone jaune**, d'exposition aux effets indirects (bris de verre) de probabilité A, B, C et D dus aux risques de surpression.

## 2) POUR LES PHENOMENES DANGEREUX DE CLASSES DE PROBABILITE E

4 zones sont définies :

- **une zone violette**, d'exposition aux effets létaux significatifs de probabilité E dus aux risques thermiques et de surpression ;
- **une zone rouge**, d'exposition aux premiers effets létaux de probabilité E dus aux risques thermiques et de surpression ;
- **une zone orange**, d'exposition aux effets irréversibles de probabilité E dus aux risques thermiques et de surpression ;
- **une zone jaune**, d'exposition aux effets indirects (bris de verre) de probabilité E dus aux risques de surpression.

# C - PRÉCONISATIONS SUR L'URBANISATION FUTURE

## 1) POUR LES PHENOMENES DANGEREUX DE CLASSES DE PROBABILITE A, B, C et D

### a) ZONE VIOLETTE : INTERDICTION TOTALE

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

### b) ZONE ROUGE : INTERDICTION AVEC EXCEPTIONS

Toute nouvelle construction est interdite dans les zones exposées à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

### c) ZONE ORANGE : AUTORISATION POSSIBLE

Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible, sous réserve de ne pas augmenter la « population exposée» à ces effets irréversibles et d'aménager un local de confinement.

La notion de « population exposée », donne lieu à l'interprétation suivante : toute population ne disposant pas de moyens matériels et organisationnels permettant de mettre ces personnes en sécurité en cas d'accident sur son site industriel. Si les salariés des futures entreprises sont correctement informés et protégés, il n'y a pas augmentation de la population exposée. Toute entreprise souhaitant s'installer doit donc mettre en œuvre les moyens physiques et organisationnels pour protéger son personnel (moyens d'alerte, locaux de confinement,...). Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Il en ressort qu'aucune construction à usage d'habitation ne pourra être autorisée dans ce périmètre. Seules des entreprises avec des salariés correctement informés et protégés peuvent être autorisées, avec des réserves à définir selon l'implantation (par exemple l'aménagement d'un local de confinement, l'utilisation de matériaux de construction résistant aux effets thermiques et/ou de surpression...). Les ERP sont également proscrits.

**d) ZONE JAUNE** : AUTORISATION

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression (bris de vitre).

## 2) POUR LES PHENOMENES DANGEREUX DE CLASSES DE PROBABILITE E

**a) ZONE VIOLETTE** : INTERDICTION AVEC EXCEPTIONS

Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et à la gestion des situations d'urgence).

**b) ZONE ROUGE** : AUTORISATION POSSIBLE

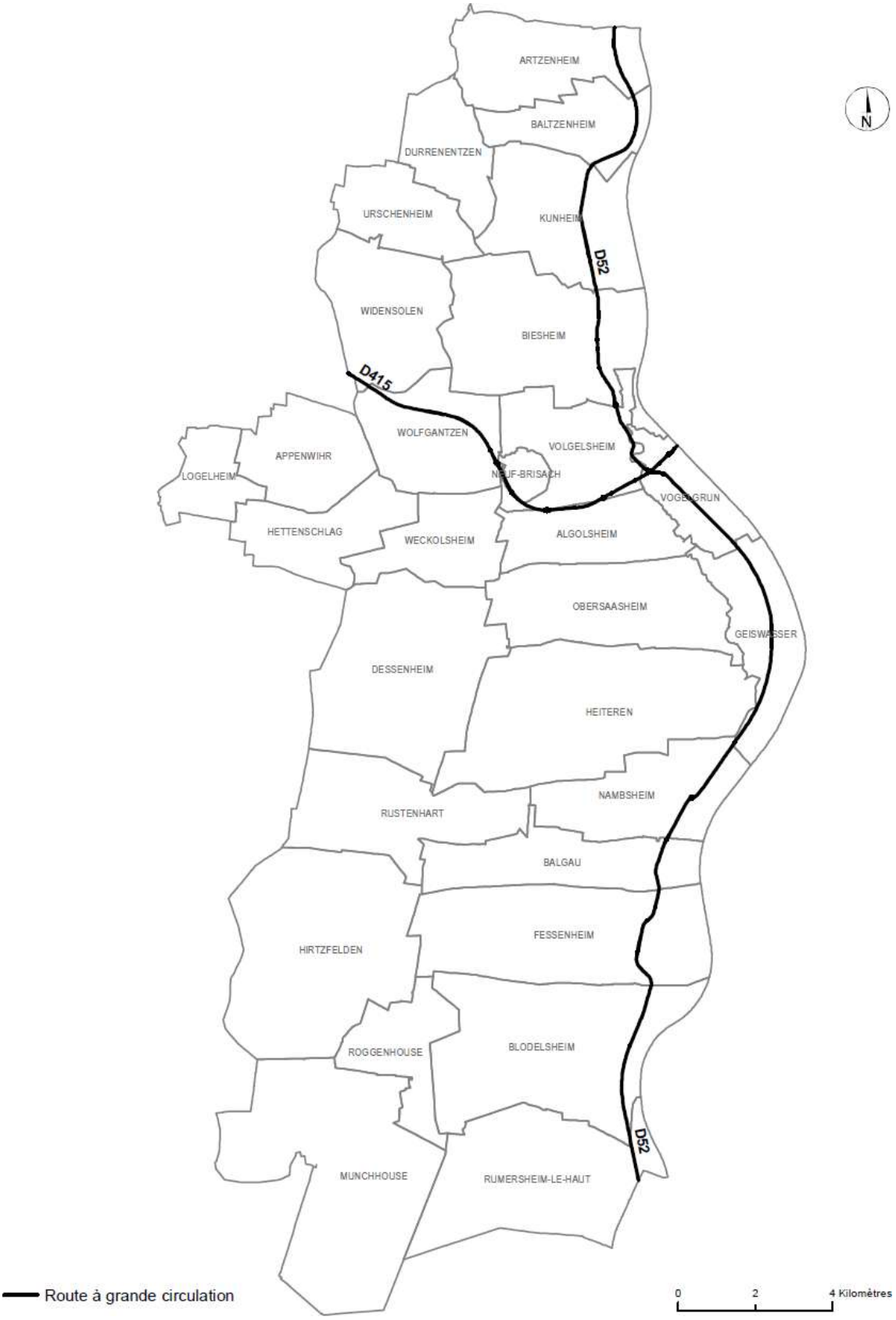
Dans les zones exposées à des effets létaux, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
La notion de « population exposée » est explicitée au 1) c) ci-dessus.

**c) ZONES ORANGE ET JAUNE** : AUTORISATION

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression (bris de vitre).

**Les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent toutefois être exclus au-delà des périmètres définis. Il convient donc d'être vigilant et prudent sur les projets situés en limite de zone d'exposition aux risques et d'en éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.**

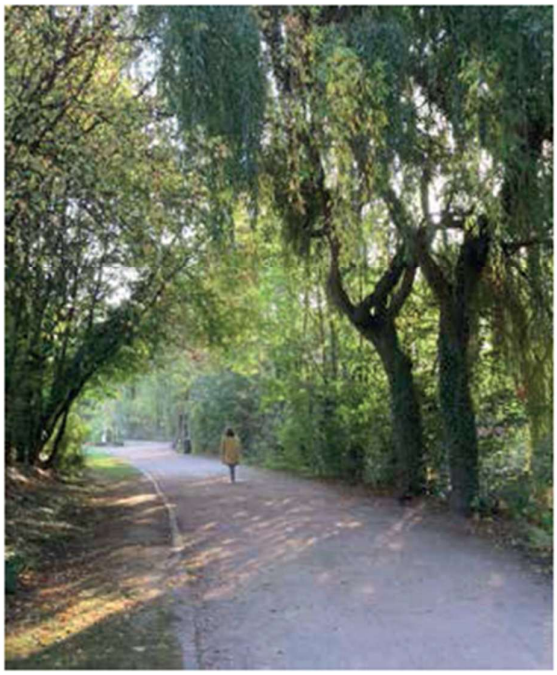
# ANNEXE N°7 – ROUTES À GRANDE CIRCULATION



# ANNEXE N°8 – LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACES

## Une stratégie environnementale ambitieuse :

Bordé par un contexte paysager préservé, le quartier Archipel s'inscrit dans une démarche environnementale forte visant à asseoir le quartier d'affaire dans un écrin paysager, en prolongation des trames verte et bleue de l'agglomération, restaurant la biodiversité et amenant qualité et confort de vie. Cette démarche est globale, et se prolonge au sein des lots privés composant Archipel par l'instauration d'un CBS (Coefficient de Biotope par Surface) à atteindre pour chaque lot.



## Concept :

Créé par Berlin, le CBS est une norme qui, une fois intégrée au PLU, peut devenir réglementaire. Il est introduit par la loi ALUR (Loi pour lAccès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui mentionne « une part minimum de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

**Le CBS – coefficient de biotope par surface – indique la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable).**

## Objectifs :

Confrontées à une urbanisation dense et ancienne, certaines villes ont mis en place le CBS afin de lutter contre les nuisances environnementales provoquées par cette dernière (imperméabilisation des sols, manque d'humidité atmosphérique, rétrécissement de l'espace vital pour la faune et la flore, ...).

Ce constat nous a poussé à mettre en place cet outil permettant de :

- Lutter contre l'érosion de la biodiversité locale
- Restaurer et développer la trame verte
- Garantir et améliorer le microclimat et l´hygiène atmosphérique,
- Garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau
- Créer et revaloriser l´espace vital pour la faune et la flore,
- Améliorer l´environnement de l´habitat.

***Calcul :***

**L'aménageur de l'îlot devra fournir le coefficient de biotope par surface (CBS) de son projet d'aménagement à l'aide des formules ci-dessous :**

$$CBS = \frac{\text{SURFACE FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ (= Surface éco-aménageable)}}{\text{SURFACE TOTALE DU PROJET}}$$

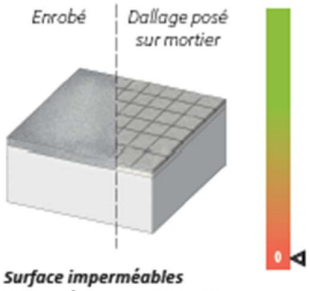
Calcul de la surface éco-aménageable :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{SURFACE DE TYPE } \mathbf{A} \times \text{COEFF } \mathbf{A}) + (\text{SURFACE DE TYPE } \mathbf{B} \times \text{COEFF } \mathbf{B}) + \ldots\ldots + (\text{SURFACE DE TYPE } \mathbf{N} \times \text{COEFF } \mathbf{N})$$

Attribution des coefficients en fonction du types de sol et du types d'aménagement projeté :

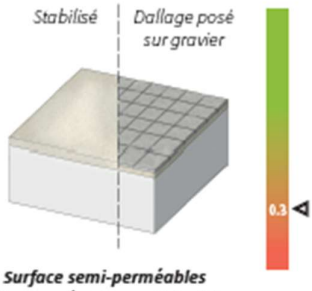
## REVÊTEMENT MINÉRAL :

*Enrobé* | *Dallage posé sur mortier*



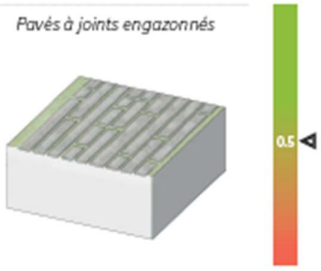

***Surface imperméables***
**Imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation**

*Stabilisé* | *Dallage posé sur gravier*




***Surface semi-perméables***
**Imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation**

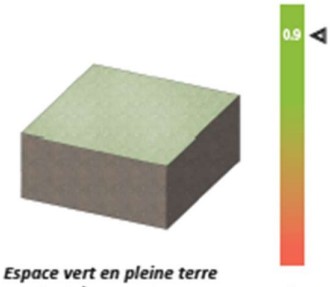
*Pavés à joints engazonnés*




***Surface semi-ouverte***
**Imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation**

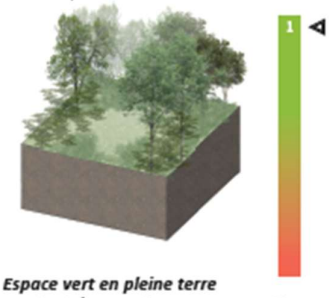
## PLEINE TERRE :

*Surface engazonné*




***Espace vert en pleine terre***
**Continuité avec la terre naturelle, surface végétalisée, dvpt de la faune et de la flore**

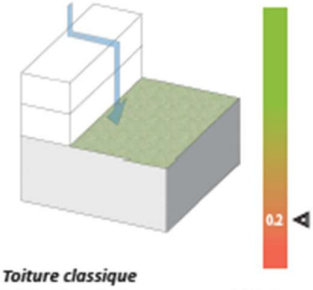
*Massif végétal composé de plusieurs strates*




***Espace vert en pleine terre***
**Continuité avec la terre naturelle, Végétation riches et variés, dvpt de la faune et de la flore**

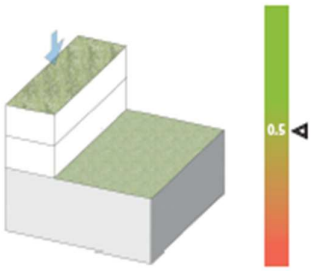
## MURS ET TOITURES VÉGÉTALISÉS :

*Toiture non végétalisée*



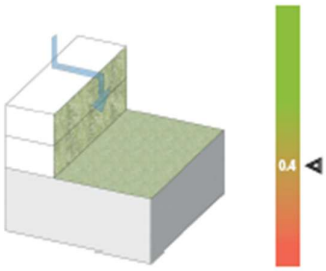

***Toiture classique***
**Infiltration de l'eau pour enrichir la nappe phréatique, infiltration par les surfaces plantées**

*Toiture végétalisée*




***Toiture végétalisé***
**extensive ou intensive**

*Mur végétalisé*




***Mur végétalisé***
**Surface pris en compte à partir d'une hauteur de 1.80 m**

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD
Alsace