

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Déclaration de projet emportant compatibilité du PLUi n°1*

## Communauté de Communes Centre Haut-Rhin



C E N T R E  
**Haut·Rhin**  
Communauté de Communes

### 3a. Règlement écrit mis en compatibilité

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du PLU Intercommunal**

Approuvée le 4 décembre 2025 par délibération  
du conseil communautaire



Le Président



**SERUE**  
INGENIERIE

2025



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>3</b>
<b>1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ADAPTATIONS MINEURES.....</b>	<b>4</b>
<b>3. TRAVAUX SUR BATI EXISTANT .....</b>	<b>4</b>
<b>5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>5</b>
<b>6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>6</b>
<b>7. GLOSSAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE I - ZONE UA.....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC .....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE US.....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE UE.....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE VI- ZONE UM .....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE AU .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE VIII - ZONE A .....</b>	<b>70</b>
<b>CHAPITRE IX - ZONE N .....</b>	<b>76</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>84</b>
<b>NORMES MINIMALES - STATIONNEMENT .....</b>	<b>84</b>



## DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

### 1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### 1.1. Les règles d'ordre public définies par les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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.

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.

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.

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

#### 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes, et jointes en annexe du dossier du PLUI, s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. **Les Plans de Prévention aux Risques d'Inondation de la Thur et de l'III (PPRI) approuvés respectivement les 30/07/2003 et 21/12/2006 sont annexés au PLUI.** Les prescriptions des PPRI s'appliquent aux autorisations d'urbanisme.

#### 1.3. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément aux délibérations des conseils municipaux dans les communes concernées.

#### 1.4. **La démolition** de tout ou partie des constructions nécessite un permis de démolir conformément aux délibérations des conseils municipaux dans les communes concernées.

### **1.5. Infrastructures**

Les dispositions de *l'arrêté préfectoral N°2013052 du 21 février 2013* relatif 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 terrestre concernées sont annexés dans le PLUI (document 5.9 du dossier).

### **1.6. Lotissement**

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont applicables, dans le cas des lotissements, lot par lot.

## **2. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément au 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.

## **3. TRAVAUX SUR BATI EXISTANT**

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En outre les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLUI.

## **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS**

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal autorise l'application des articles L.111-15 et L 111 23 dans toutes les zones du PLUI.

## **5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

### **5.1. Implantation des piscines**

Les bassins de piscine de plus de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et installés plus de 3 mois par année devront respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques.

Les couvertures de piscine et les dispositifs de sécurité liés à la mise en place d'une piscine sont soumis aux mêmes règles de recul que les bassins de piscine et ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur.

Le long des routes départementales des reculs différents de ceux mentionnés ci-dessus peuvent être imposés pour des motifs de sécurité.

Ces projets ne sont pas soumis au respect des règles de prospect visés aux articles 7 du PLUi.

### **5.2. Infrastructures et ouvrages**

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures routières et ferroviaires sont autorisés dans toutes les zones.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles d'implantations sont libres.

### **5.3. Gazoduc**

Les contraintes liées au gazoduc devront être prises en compte.

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

#### Electricité

Sur tout le territoire de la Communauté de Communes, 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.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

#### Gaz

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

### **5.5. Périmètres de captage d'eau potable**

Dans les espaces concernés, les prescriptions des arrêtés préfectoraux s'appliquent.

## 5. 6. Dispositions relatives au ICPE agricole (périmètre de réciprocité)

La construction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, sont interdits dans les périmètres de réciprocité définis autour des exploitations agricoles, sauf dérogation de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture. Les périmètres figurant pour information sur le plan de zonage sont susceptibles d'évoluer ; ils figurent sur le document graphique pour information.

## 5. 7. Prise en compte du Porter à connaissance « risque de remontée de nappe dans le bassin potassique » à Ensisheim

Le risque de remontée de nappe dans le bassin potassique à Ensisheim, fait l'objet d'un porter à connaissance et est joint en annexe du PLUI.

## 5. 8. Prise en compte des « Porter à connaissance » « risque de retrait-gonflement argileux »

Les risques de retrait-gonflement argileux ont fait l'objet de « porter à connaissance » pour chacune des communes de la communauté de communes et ces documents sont joints en annexe 5.11.4 du PLUI.

## 6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comprend :

- Une zone urbaine **UA** ; elle comprend les secteurs **UAe, UAe1** ;
- Une zone urbaine **UB** qui comprend les secteurs **UBa et UBm** ;
- Une zone urbaine **UC** qui comprend les secteurs **UCa, UCb et UCc** ;
- Une zone urbaine **US** ;
- Une zone urbaine **UE** qui comprend les secteurs **UE1, UE2, UE3, UE2s, UEa, UEa1, UEb, UEc, UEr, UEg, UEg1, UEg2 et UE2I** ;
- Une zone urbaine **UM**.

*Les zones à urbaniser suivantes (AU) :*

- les secteurs **1AUa, 1AUa1, 1AUb, 1AUc, 1AUe1, 1AUe3, 1AUe4** ;
- des secteurs **2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUe1, 2AUe3, 2AUt, 1AUe3**.

*Les zones agricoles suivantes :*

- Une zone agricole **A**, qui comprend les secteurs **Aa, Ab, Ac et As**.

*Les zones naturelles suivantes :*

- Une zone naturelle et forestière **N** qui comprend les secteurs **Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Ne1, Ne2, Nf, Ng, Ng2, Nh, Nj, NL, NL1, Np, Nr, Nt, Nt1, Nv, Nv1 et Nx**.

## 7. GLOSSAIRE

**Construction annexe** : sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises.

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

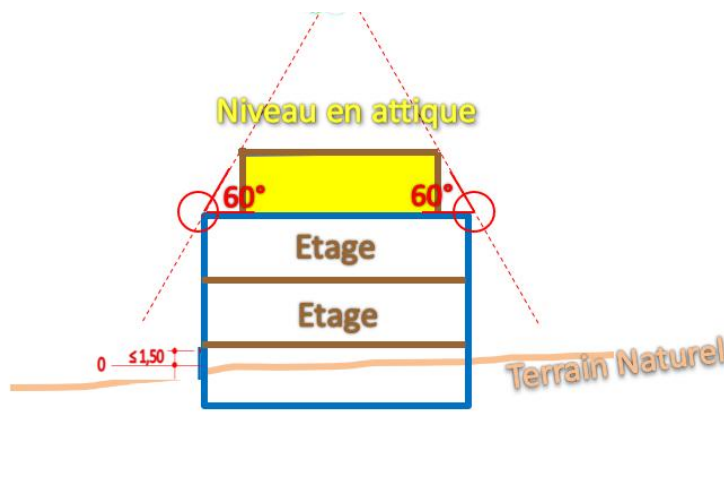
**Hauteur d'une construction à l'égout du toit** : « l'égout du toit » est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

**Contiguïté** : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

**Carport** : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 25 m<sup>2</sup>, sa hauteur maximum sera de 2,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

**Acrotère** : l'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté intérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

**Attique** : étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs. Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique est limité par des plans inclinés à 60° au maximum vers l'intérieur des constructions, sauf adossement à un bâtiment existant.



## Définition des sous destinations

<b>Sous-destinations</b> <b>Définition code de l'urbanisme (R 151-27) et arrêté du 10 novembre 2016</b>	<b>Précisions apportées par le guide de la modernisation du contenu du PLU (avril 2017-Ministère du logement)</b> <b>(Indiquer ici pour informations)</b>
<b>Exploitation agricole</b> recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b> recouvre les constructions et entrepôt notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Comprend notamment les maisons forestières et scierie
<b>Logement</b> recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous destination recouvre notamment les immeubles individuels et les immeubles collectifs.	Cette sous destinations intègre sans les distinguer, tous les statuts d'occupation (propriétaires locataires, logés à titre gracieux...). Cette sous destination recouvre également : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateurs (par exemple les yourtes)</li> <li>- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes</li> <li>- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261 du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier de locaux, fourniture de linge de maison et de réception, même non personnalisée, de la clientèle.</li> </ul>
<b>Hébergement</b> recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec services. Recouvre notamment maisons de retraites, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Cette sous destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec services para hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logements ou en chambre collectives ou individuelles.
<b>Artisanat et commerce de détail</b> Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services	Tous les commerces de détails, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points de ventes permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie électronique. Cette sous destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
<b>Restauration</b> Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente pour une clientèle commerciale	Cette sous destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement
<b>Commerce de gros</b> Recouvre les constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle	Cette sous destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	S'appliquent aux professions libérales (avocat, architecte, médecin...), aux prestations de services (banques, agences immobilières etc.).
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte durée ou moyenne proposant un service commercial	Cette sous destination s'applique à tous les hôtels ainsi que toutes les constructions démontables au nom destiné à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261- D du code général des impôts, c'est à dire réunissant au moins 3 des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des

	<p>locaux, fourniture du linge de maison et réception, mais non personnalisée, de la clientèle.                  Cette sous destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les résidences de tourisme</li> <li>- les villages résidentiels du tourisme</li> <li>- les villages et maisons familiales de vacances</li> </ul> <p>Cette sous destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et, des parcs résidentiels de loisirs</p>
<p><b>Cinéma</b>                  Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacle cinématographique mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>	-
<p><b>Industrie</b>                  Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>	<p>Cette sous destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser</p>
<p><b>Entrepôt</b>                  Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</p>	<p>Cette sous destination recouvre notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<p><b>Bureau</b>                  Recouvre les activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>	
<p><b>Centre de congrès</b>                  Recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant</p>	<p>Cette sous destination recouvre notamment les constructions de grandes dimension à notamment les centres et les palais et parcs d'exposition</p>
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>                  Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>Cette sous destination concerne les porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'état), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).</p> <p>Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : ACOSS, URSSF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transport public, VNF...). Cette sous destination recouvre également les maisons de services publics.</p>
<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>                  Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<p>Cette sous destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation de l'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                  Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite</p>	<p>Cette sous destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ...), les établissements d'enseignement</p>

<p><i>enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i></p>	<p><i>professionnel et technique, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (article L 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</i></p>
<p><b>Salles d'art et de spectacles</b> <i>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i></p>	<p><i>Cette sous destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras. Cette sous destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts où spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</i></p>
<p><b>Equipements sportifs</b> <i>Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public...)</i></p>	<p><i>Cette destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour un événement sportif privé (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,...</i></p>
<p><b>Autres équipements recevant du public</b> <i>Recouvre les équipements non compris dans les autres sous destination, notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i></p>	<p><i>Cette sous destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salle polyvalente, maison de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</i></p>

# CHAPITRE I - ZONE UA

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*La zone UA correspond au cœur historique des communes. A Ensisheim, le cœur historique est délimité par les secteurs UAe et UAe1.*

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

#### **Sont interdits :**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, agricoles et forestiers.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes,
  - les terrains de camping,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. **Dans le secteur UAe** à Ensisheim tout bâtiment dans les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 (parcs et jardins) du code de l'urbanisme.
- 1.6. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres du haut des berges de l'Ill, du canal Vauban et de la vieille Thur.
- 1.7. **A Oberentzen, la démolition** des bâtiments répertoriés sous l'intitulé « corps de fermes à protéger selon les prescriptions réglementaires » sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
- 1.8. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.

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

*Une partie de la zone UA est comprise dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées dans les PPRI approuvés et annexés au PLUI.*

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités économiques existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** Les cheminements piétons matérialisés sur le règlement graphique sont à maintenir ou à créer.
- 2.3.** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLUI.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

## **Article UA 3 : Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

*Sur les terrains concernés par les PPRI, le nombre de niveau est à compter à partir de la côte des plus hautes eaux tels que référencée dans les PPRI.*

- 3.1.** Le nombre total de niveaux des constructions est limité à 3 (4 dans le secteur UAe à Ensisheim et 6 dans le secteur UAe1 à Ensisheim), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur ou égal à 1,50 mètre.
- 3.2.** Lorsque l'harmonie architecturale le justifie (section de rue présentant des hauteurs homogènes, ...), la hauteur des constructions nouvelles doit concourir au maintien de cette harmonie architecturale, y compris en dérogeant au nombre total de niveaux fixé à l'article UA3 – 3.1.
- 3.3.** En cas de construction existante à la date d'approbation du PLUI présentant une hauteur ou/et un nombre de niveau supérieur à ceux admis par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- 3.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur.

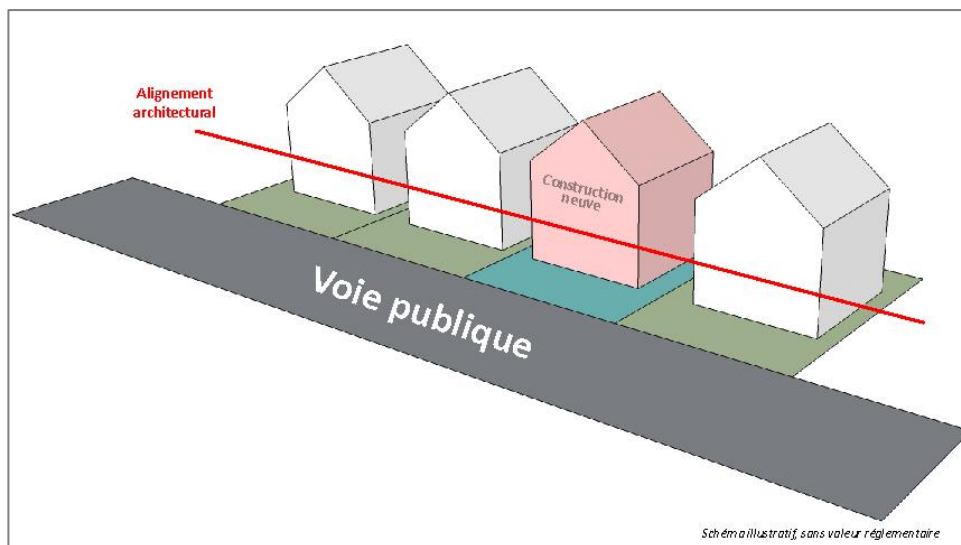
#### Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les OAP ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 4.1. Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions doivent être établies à cet alignement.



- 4.2. En l'absence d'alignement architectural, les constructions doivent s'intégrer aux constructions voisines sans former de saillie ou de retrait important.
- 4.3. Les articles 4.1 et 4.2 ne s'appliquent pas aux constructions en deuxième position ou dans le cas des terrains ne permettant pas une implantation en bordure de voie publique.
- 4.4. Dans tous les cas, nonobstant l'article 4.1 et 4.2, les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz, local poubelle, dispositifs de sécurité et d'accessibilité, carports, notamment pour les personnes à mobilité réduite, les constructions d'intérêt général pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul de cet alignement, à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation des véhicules.

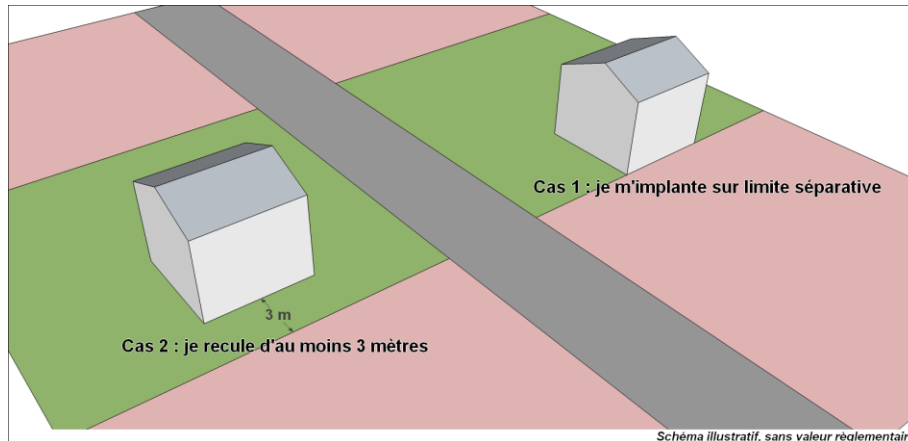
#### Article UA 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

**5.1.** Les constructions devront être édifiées :

- soit sur limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.



**5.2** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- en cas de projet architectural commun.

**5.3.** Dans tous les cas, nonobstant l'article 5.1 et 5.2, les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz,) local poubelle, dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que les carports pourront s'implanter soit sur limite séparative soit en recul de la limite séparative.

**Article UA 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation au sein d'un ensemble bâti préexistant à la date d'approbation du PLUI à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article UA 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**7.1. Dispositions générales**

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**7.2. Dispositions particulières**

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatible avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone UA, les effets de pastiche en façade sont à proscrire. Les façades ou pignons visibles du domaine public après la démolition d'un volume bâti devront présenter un aspect architectural qualitatif.

Toitures :

Sauf dans les communes de Biltzheim, Munwiller et Oberhergheim, au sein du corps principal des bâtiments à usage exclusif d'habitation, les toitures plates ou à faibles pentes sont autorisées :

- si elles constituent un ou des éléments d'accompagnement de la toiture en pente ou
- si elles sont végétalisées.

Dans les communes de Biltzheim, Munwiller et Oberhergheim, pour le corps principal des bâtiments à usage exclusif d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55° (les toitures plates ou à faibles pentes sont interdites dans le corps principal des bâtiments à usage exclusif d'habitation).

Toutefois, dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI, la pente de toiture pourra être reconstruite à l'identique.

**7.2.1 A Oberentzen, les corps de ferme protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

a. Les constructions à protéger, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sous l'intitulé « Corps de ferme à protéger selon les prescriptions réglementaires », pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux ne portent atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

**A Oberentzen, les corps de ferme protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

b. En cas de de reconstruction après disparition, il conviendra de maintenir les volumes, gabarits, hauteur totale, forme de toiture, orientation des faîtages des bâtiments.

**Toitures-Couvertures :**

Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales de la construction.

**Teinte des façades :**

Les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées de pigments sont interdites.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

**Isolation extérieure des constructions :**

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et des structures en pans de bois, dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baies, appuis de fenêtres, corniches, débords de toitures... ».

L'article 7.2.1 ne concerne que les bâtiments protégés à Oberentzen au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

**7.3. Clôtures**

**Clôtures sur rue**

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 2 mètres.

**Clôtures sur limites séparatives**

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 2 mètres.

**Dans tous les cas :**

Les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

L'article 7.3 ne s'applique pas aux équipements publics.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article UA 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

8.1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, au moins 15 % de la superficie du terrain devra être végétalisée.

**STATIONNEMENT**

**Article UA 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

9.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations, sauf dans les cas suivants :

- L'implantation par changement de destination d'un commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou l'extension d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUI à condition que la surface de vente totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Stationnement des véhicules motorisés**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Ces besoins en stationnement étant essentiellement fonction de la nature de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être modifiées, après justification compte tenu de la nature, de la situation de la construction, notamment au regard du niveau de desserte des transports en commun ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Nature des constructions	Normes minimales
<b>Logement</b> (à Ensisheim cette règle ne s'applique que pour les constructions nouvelles)	
Studios et 2 pièces	1 place/logement
3 à 5 pièces	1,5 place par logement
6 pièces et plus	2 places/logement
<b>Hébergement</b>	
Foyer non médicalisé (personnes âgées ou autres)	4 places pour 10 chambres
Foyer (personnes âgées ou autres)	1 place pour 10 chambres
<b>Commerces et activités de service</b>	
Commerce de détail de 300 m <sup>2</sup> et moins de surface de vente (constructions neuves uniquement)	50 % de la surface de plancher
Commerces de plus de 300m <sup>2</sup>	80%de la surface de plancher
Commerces de plus de 300m <sup>2</sup> à 999m <sup>2</sup> de surface de vente	80%de la surface de plancher

Commerces de plus de 1000m <sup>2</sup> de surface de vente	80%de la surface de plancher  et <i>l'emprise au sol des aires de stationnement ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme</i>
Restauration	50% de la surface de plancher
Commerce de gros	50 % de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	50 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	50 % de la surface de plancher

Cinéma	En fonction des besoins <i>(L111-20 : max. 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur)</i>
industrie	60 % de la surface de plancher
entrepôt	10 % de la surface de plancher
bureau	60 % de la surface de plancher
centre de congrès	En fonction des besoins

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

### Stationnement des vélos

**Pour toute construction neuve** il est exigé des aires de stationnement pour vélos en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination (construction neuve)	Normes minimales
Habitation	Dans tous les cas : superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements : 2 pièces et moins	0,75 m <sup>2</sup> par logement
Logements : Plus de 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement
Bureaux	15 % de la superficie de plancher

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment. Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement est effectué au prorata de surfaces affectées à chaque destination.

**9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition dans un parc privé de stationnement

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UA 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile (à double sens de circulation) ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir de 3 logements et plus

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 10.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

### Article UA 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

##### - **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### - **Eaux pluviales**

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

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

### **Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

### **Collecte des déchets**

Les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif doivent être équipées d'un local aménagé ou d'une aire pour le stockage des poubelles en attente de collecte.

Dans les ilots desservis par une voie en impasse, il doit être réalisé un local aménagé pour le stockage des poubelles ou d'une aire en attente de collecte. Ce local ou cette aire doit être implanté au début de l'impasse et avoir une capacité de stockage correspondant à la totalité des constructions desservies par la voie en impasse.

## CHAPITRE II – ZONE UB

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*La zone UB recouvre les extensions de la ville d'Ensisheim (hors noyau ancien). ; Elle comprend le secteur UBm (cité minière) et le secteur UBa.*

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

##### **Sont interdits :**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, de nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres du haut des berges de l'Ill, du canal Vauban, de la vieille Thur.
- 1.6. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.
- 1.7. Dans un rayon de 11 mètres autour de la tête de puits existante repérée sur le règlement graphique 3.b9 – Ensisheim sous la légende « Puits - secteur concerné par l'aléa mouvement de terrain liés aux puits », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol figurant dans l'article 2.4.
- 1.8. Au sein des périmètres concernés par les niveaux d'aléas tels que figurant sur le règlement graphique 3.b9 – Ensisheim sous la légende « terri - niveau d'aléa faible », toute construction est interdite.

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

*Une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées dans les PPRI approuvés et annexés au PLUi.*

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2** **Dans la zone UB**, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le PLUI. **Le secteur UBa fait** l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, et les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations définies.
- 2.3** Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, délimités sur le document graphique « risque et contraintes », les prescriptions des arrêtés préfectoraux sont à prendre en compte.
- 2.4** Dans un rayon de 11 mètres autour de la tête de puits existante repérée sur le règlement graphique 3.b 9 – Ensisheim sous la légende « Puits - secteur concerné par l'aléa mouvement de terrain liés aux puits », les travaux, aménagements ou installations suivants sont admis :
- Projets nouveaux :
- la création d'infrastructures routières, de zone de stationnement, de réseaux si impossible ailleurs
  - l'installation de panneaux photovoltaïques sous réserve de conserver l'accès à la dalle du puits et un rayon de giration d'un camion autour de la dalle d'un minimum de 8 mètres
- Projets sur constructions existantes :
- l'extension de bâtiments existants, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par bâtiment et sans création de logement supplémentaire
  - le changement de destination sans accroissement de la vulnérabilité
  - les travaux d'entretien courant, de réhabilitation légère des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouverture
  - les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie hors géothermie
  - les travaux d'aménagement des volumes existants (aménagement des combles) sans création de logement supplémentaire
  - la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le risque minier.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article UB 3 : Hauteur des constructions**

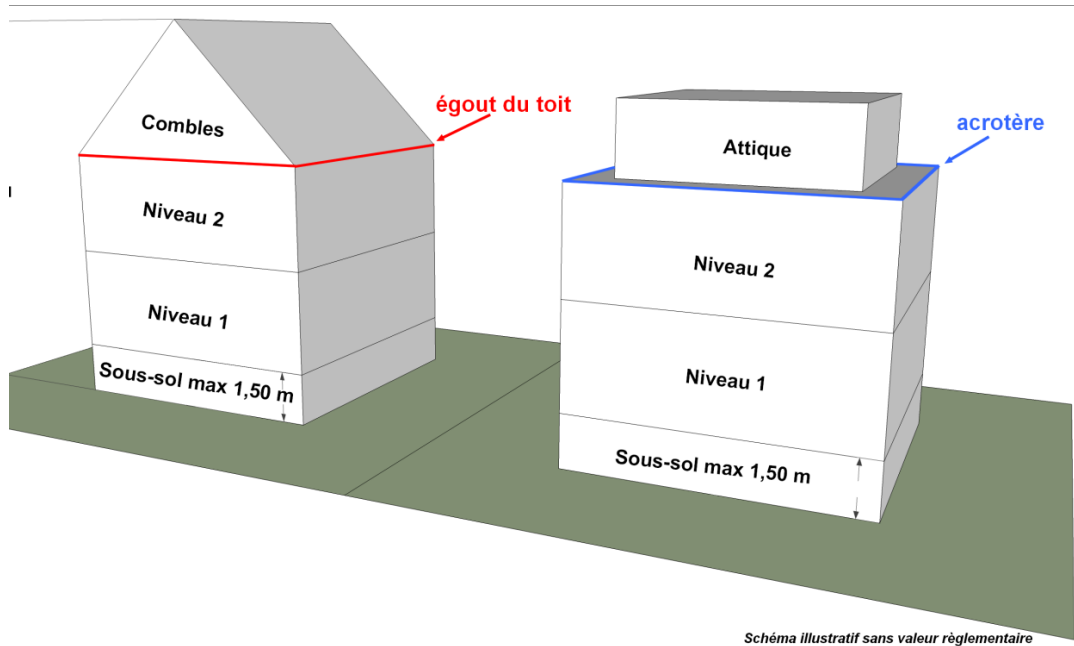
*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

*Sur les terrains concernés par les PPRI, le nombre de niveau est à compter à partir de la côte des plus hautes eaux tels que référencée dans les PPRI.*

#### **3.1. Sauf dans le secteur UBm :**

- 3.1.1.** Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre.

L'attique ou le comble comprendra un niveau au maximum.



**3.1.2.** En cas de construction existante à la date d'approbation du PLUI présentant une hauteur ou/et un nombre de niveaux supérieur à ceux admis par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

**3.1.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## **3.2. Dans le secteur UBm :**

**3.2.1.** La hauteur des adjonctions ou des extensions du corps principal de la construction ne pourra être supérieure à celle de la construction d'origine édifiée sur la parcelle concernée. En l'absence de construction d'origine à la date d'approbation du PLUI, l'article UB 3.1.1 s'applique.

**3.2.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## Article UB 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

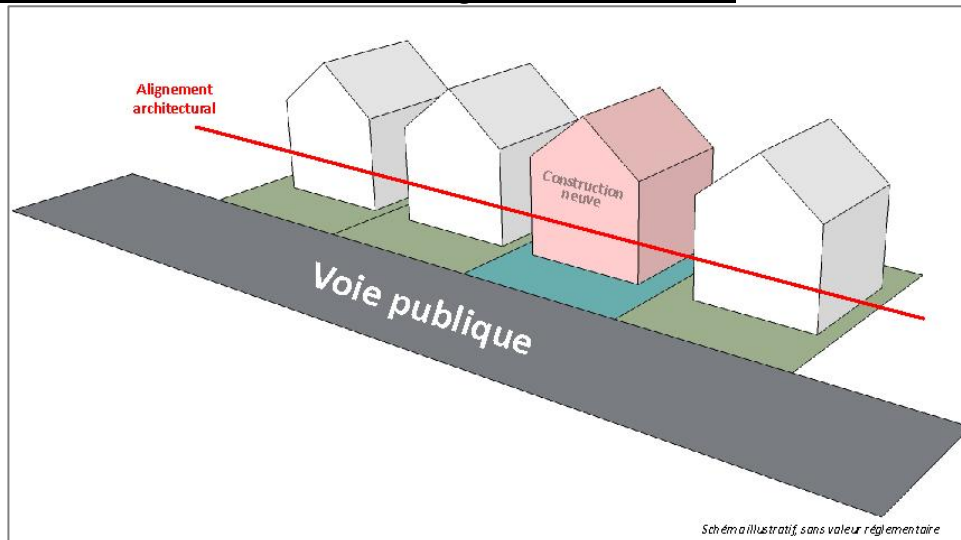
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés (dans ce dernier cas c'est l'article 5 qui s'applique).

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les OAP ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 4.1. Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 12 mètres de l'alignement de la RD 201. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et aux piscines.
- 4.2. Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.

### Cas n°1 : en cas d'existence d'un alignement architectural



- 4.3. En cas d'inexistence d'un alignement architectural, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de routes départementales (sauf RD 201- cf art. 4.1) et de 3 mètres des autres voies (ces reculs ne s'appliquent pas pour les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables). Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 4.4. **Cône de visibilité, RD2 – rue du 6 Février**  
Les constructions devront respecter un recul correspondant aux dispositions graphiques figurant sur le plan de zonage, destiné à maintenir un cône de visibilité depuis la RD 2 en direction du château d'eau.  
Seuls pourront être édifiés dans cette marge de recul des bâtiments limités à un rez-de-chaussée et ne dépassant pas 4,50 mètres de hauteur par rapport au niveau fini

de la chaussée au droit du projet constructible. Ces constructions devront toutefois respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 2.

**4.5.** Toutefois les articles 4.1 à 4.3 ne s'appliquent pas dans les cas (non cumulatifs) suivants, à condition de n'apporter aucun gêne à la circulation des véhicules :

- aux annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz..),
- aux carports, locaux poubelles, sauf dans le secteur UBm,
- aux dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite,
- aux constructions situées en seconde ligne par rapport à la voie d'accès ou dans le cas des terrains ne permettant pas une implantation en bordure de voie publique
- aux saillies
- aux dispositifs d'isolation thermique
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris la gendarmerie et les logements liés.

#### **Article UB 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

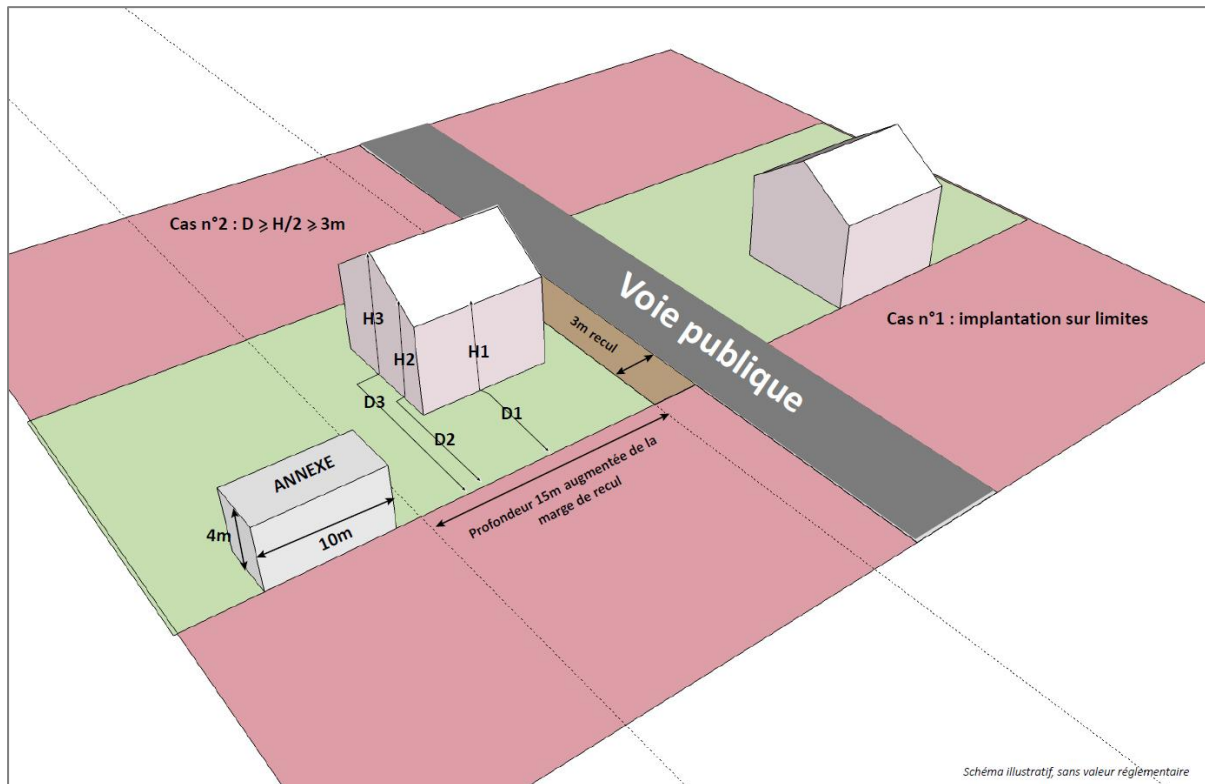
*Sauf indications spécifiques portées dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :*

##### **5.1. Sauf pour le secteur UBm:**

**5.1.1** A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**5.1.2.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement augmentée de la marge de recul, les constructions annexes peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté ou 15 mètres sur deux côtés consécutifs. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur maximum autorisée est fixée à 6 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.



- 5.1.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitation ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.
- 5.1.4** Les règles des articles UB 5.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au fonctionnement de la gendarmerie.
- 5.2. Dans le secteur UBm :**
- 5.2.1.** Les adjonctions ou extensions de la construction d'origine et la création d'annexes sont autorisées, sur la limite séparative portant cette construction, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 5 mètres. La longueur d'adossement de cette extension sur limite séparative ne pourra dépasser 7 mètres sur 1 côté et 12 mètres sur 2 côtés.
- 5.2.2.** Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.3. Dans toute la zone :** les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celle-ci

## **Article UB 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation au sein d'un ensemble bâti préexistant à la date d'approbation du PLU à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Article UB 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures**

### **7.1. Dispositions générales**

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

### **7.2. Clôtures, y compris pour le secteur UBm**

#### **Les clôtures sur rue**

Elles ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur (et 1,80 mètre le long des routes départementales et 2 mètres concernant la portion de RD 201 allant des Octrois au rond-point THK). Elles devront être constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

Concernant la portion de RD 201 allant des Octrois au rond-point THK, les clôtures devront être crépies et végétalisées.

#### **Les clôtures sur limites séparatives**

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,50 mètre et seront constituées soit d'un grillage, soit d'une haie vive ou d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois doublé ou non d'une haie vive à base d'essences locales. La réalisation d'un mur bahut est admise.

#### **Dans tous les cas :**

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

L'article 7.2 ne s'applique pas aux équipements publics.

- 7.3. Dans le secteur UBm** (cité minière), les occupations et utilisations du sol de toutes natures ne pourront être autorisées que si elles permettent de préserver les caractéristiques architecturales des cités minières.

#### **Bâtiments**

Tout projet devra présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, l'architecture et l'harmonie d'origine de la cité.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Dans le cas où l'annexe est implantée entre la façade de la maison d'habitation et la rue, la construction devra être réalisée de manière à ne pas altérer l'aspect général du bâtiment d'origine.

#### **Matériaux**

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

#### **Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Dans le cas de maisons jumelées, il est recommandé que les couleurs choisies soient identiques.

#### **Toitures**

Les toitures plates ou à faibles pentes pourront être autorisées pour les éléments d'accompagnement du corps principal du bâtiment à usage d'habitation ainsi que pour les annexes à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site.

Pour le corps principal du bâtiment d'habitation et ses adjonctions et extensions, en cas de toitures en pente, les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles de couleur brun orangé, nature ou nuancée et d'aspect mat.

L'article 7.3 ne s'applique qu'au secteur UBm.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article UB 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des bâtiments.**

- 8.1.** Une proportion minimale de 50 % des espaces libres (hors constructions, aire de stationnement, circulations etc) devra être végétalisée.

La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20 % du terrain pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois en cas de réhabilitation, l'emprise initiale du bâtiment au sol peut être maintenue.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 8 places de stationnement. L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

## STATIONNEMENT

### Article UB 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.
- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition dans un parc privé de stationnement.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UB 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile (et à double sens de circulation) ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir de 3 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 10.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

## **Article UB 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

#### **- Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **- Eaux pluviales :**

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

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

### **Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

### **Collecte des déchets**

Les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif doivent être équipées d'un local aménagé ou d'une aire pour le stockage des poubelles en attente de collecte.

Dans les ilots desservis par une voie en impasse, il doit être réalisé un local aménagé pour le stockage des poubelles ou une aire en attente de collecte. Ce local ou cette aire doit être implanté au début de l'impasse et avoir une capacité de stockage correspondant à la totalité des constructions desservies par la voie en impasse.

## CHAPITRE III – ZONE UC

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*La zone UC comprend les extensions plus récentes des villages. Elle comprend les secteurs UCa (assainissement non collectif), UCb (golf) et UCc (secteur de gîtes existants et moulin de Biltzheim).*

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

##### **Sont interdits :**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, de nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Les cheminements piétons repérés sur le document graphique devront être maintenus.
- 1.6. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.
- 1.7. **Dans le secteur UCb**, les constructions autres que celles autorisées à l'article 2.2.
- 1.8. **Dans le secteur UCc**, les constructions autres que celles autorisées l'article 2.3.
- 1.9. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres du haut des berges de l'Ill, du canal Vauban, de la vieille Thur et d'au moins 6 mètres le long du Quatelbach.

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

*Une partie de la zone UC est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées des PPRI approuvés et annexés au PLUi.*

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** **Dans le secteur UCb**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique du golf, y compris les établissements de restauration et d'hébergement du personnel si :
- la mise en valeur du caractère et de l'intérêt architectural de l'ensemble bâti de l'ancien Moulin est assurée par des mesures appropriées ;
  - la surface de plancher des constructions à usage d'hébergement du personnel n'excède pas 800 m<sup>2</sup>.
- 2.3.** **Dans le secteur UCc**,
- 2.3.1.** L'aménagement, l'extension mesurée de la construction existante s'il n'y a pas création de nouveau logement
- 2.3.2.** La réalisation d'une zone de loisirs et d'hébergement touristique sous la forme de gîtes comportant :
- au maximum 6 gîtes d'une surface de plancher unitaire maximale de 50 m<sup>2</sup> ou 5 gîtes d'une surface de plancher unitaire maximale de 60 m<sup>2</sup> ;
  - des aires de jeux ;
  - les constructions et équipements nécessaires à l'adduction d'eau potable, à l'assainissement et à la desserte par les réseaux secs.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

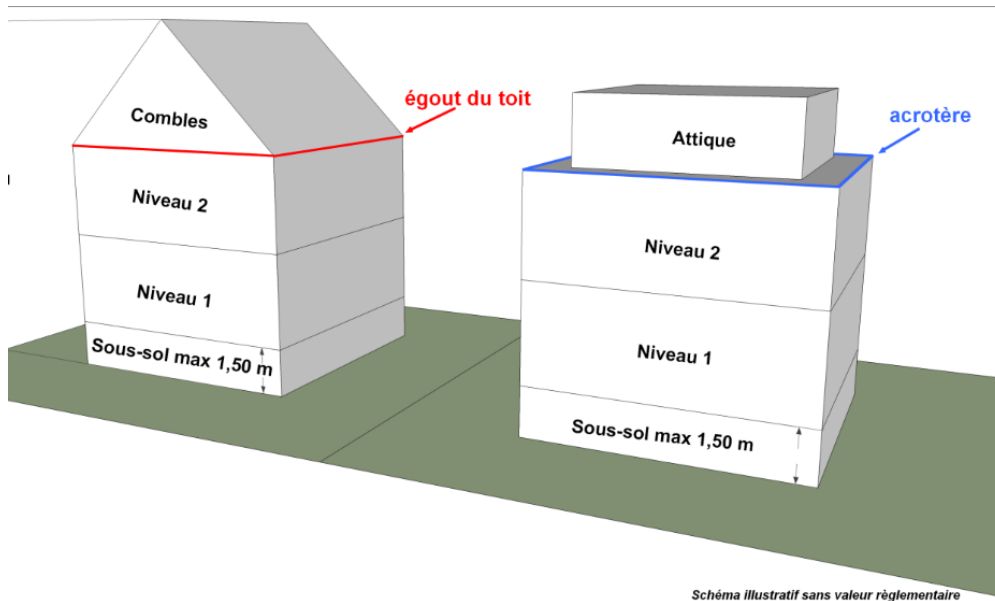
### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UC 3 : Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

*Sur les terrains concernés par les PPRI, le nombre de niveau est à compter à partir de la côte des plus hautes eaux tels que référencée dans les PPRI.*

- 3.1.** Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique ou le comble comprendra un niveau au maximum.



- 3.2.** En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI présentant une hauteur ou/et un nombre de niveaux supérieur à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- 3.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

#### Article UC 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » notamment concernant les piscines :**

##### 4.1. Sauf dans les secteurs UCb et UCc :

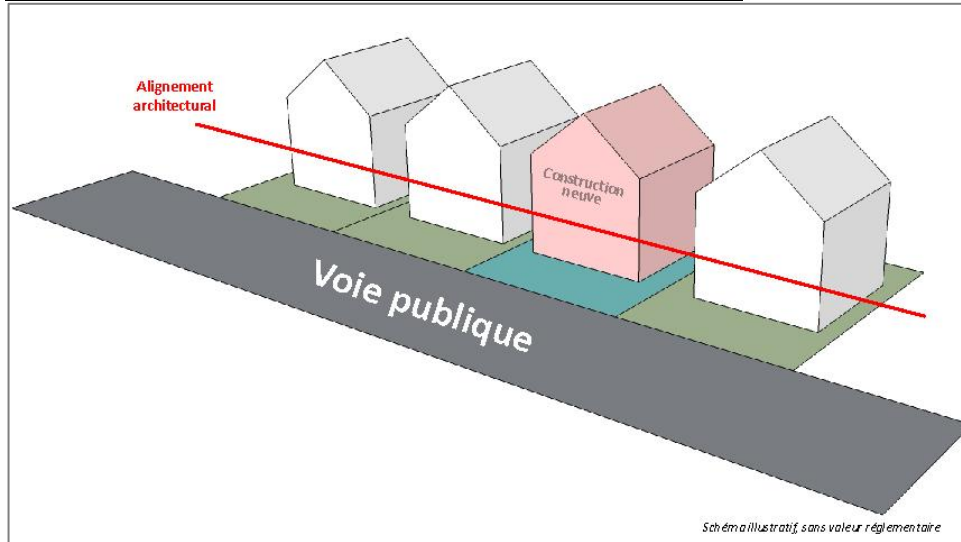
##### 4.1.1. Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 4 mètres de l'alignement des RD15.1, RD2, RD18b1, RD18b, RD8, RD8.1, RD8.3, RD1b, RD 3 bis et RD 201.

##### 4.1.2. Dans les autres cas (pour les autres voies) , les constructions pourront être édifiées soit :

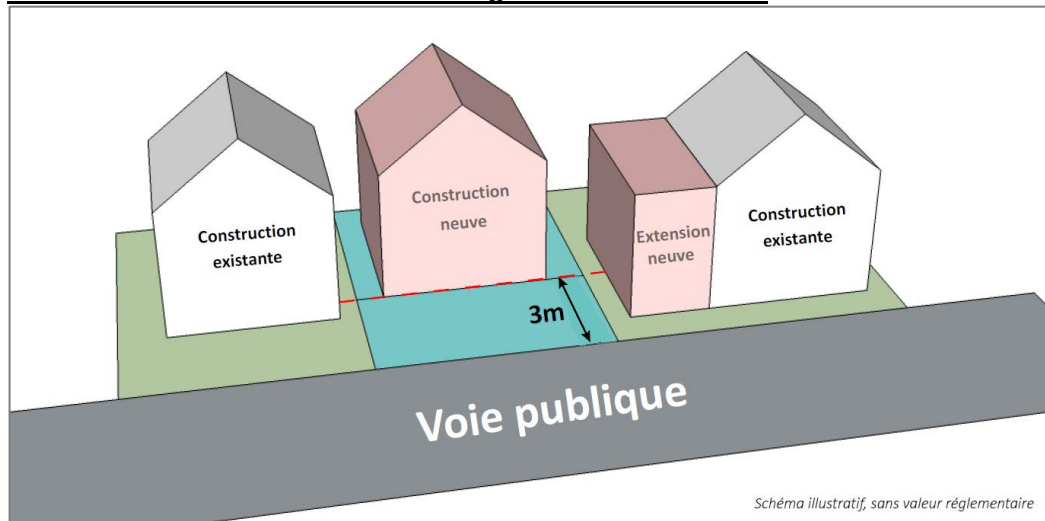
- lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement.

**Cas n°1 : en cas d'existence d'un alignement architectural**



- en respectant un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (ce recul ne s'applique pas pour les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables). Toutefois, l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 3 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.

**Cas n°2 : en cas d'inexistence d'un alignement architectural**



- 4.2. Dans les secteurs UCb et UCc, le long de la RD8, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement.**
- 4.3. Toutefois les articles 4.1 et 4.2. ne s'appliquent pas dans les cas (non cumulatifs) suivants, à condition de n'apporter aucun gêne à la circulation des véhicules :**
- aux annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...),
  - aux carports, locaux poubelles,

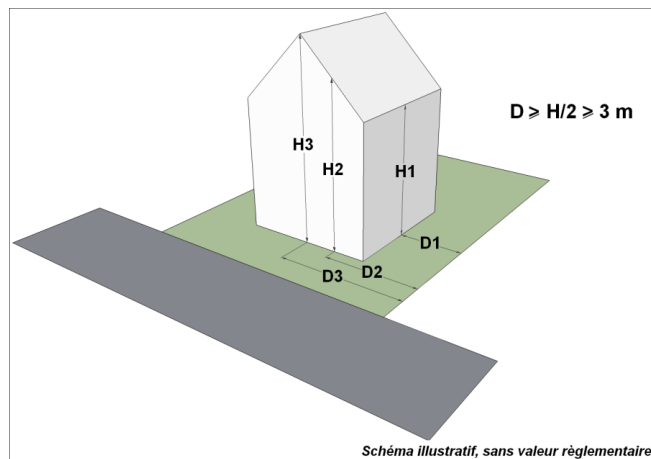
- aux dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte,
- aux constructions situées en seconde position par rapport à la voie d'accès ou dans le cas des terrains ne permettant pas une implantation en bordure de voie publique.
- aux auvents et marquises
- aux dispositifs d'isolation thermique
- à l'extension d'un bâtiment existant dans le prolongement de la façade sur rue du bâti existant
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article UC 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

**Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » notamment concernant les piscines :**

- 5.1. la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

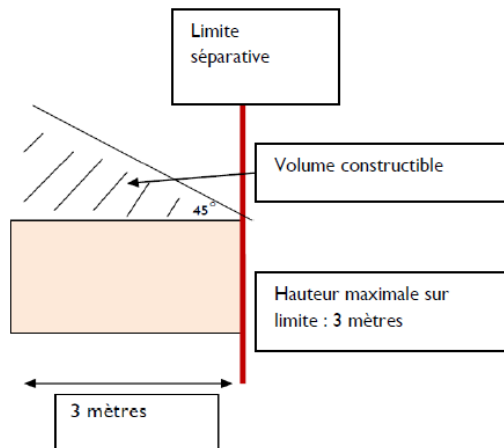


- 5.2. Toutefois, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- 5.2.1 En cas d'adossement à une construction existante déjà implantée sur limite séparative, si la construction à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant mentionnées à l'article 5.2.3. Toutefois, si cette dernière présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 5.2.3, la construction à accoler pourra atteindre ces dimensions. Il peut, en outre, être implantée sur cette même limite séparative une construction répondant aux conditions fixées à l'article 5.2.3.

- 5.2.2 Dans le cadre d'un projet architectural commun, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UC 3.

**5.2.3** Si la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 3 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur l'ensemble des limites séparatives ; dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, le volume constructible correspond au volume délimité par un angle de 45° compté depuis la hauteur de 3 mètres sur limite séparative.



**5.2.4** En cas de servitude de cour commune.

**Article UC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation au sein d'un ensemble bâti préexistant à la date d'approbation du PLUi à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article UC 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures**

**7.1.** Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**Dans le secteur UCc**, toute construction ou extension doit participer à la mise en valeur du caractère propre et de l'intérêt de l'ensemble bâti ancien du Moulin de Biltzheim.

## 7.2. Clôtures

### **Clôtures sur rue :**

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre. Cette hauteur maximale est fixée à 2 mètres le long de la RD 201 dans le secteur UCa à Ensisheim et ces clôtures devront être crépies et végétalisées.

### **Clôtures sur limites séparatives :**

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre.

### **Dans tous les cas :**

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

Les clôtures existantes pourront faire l'objet de réfection ou de reconstruction à l'identique.

L'article 7.2 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UC 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

**8.3.** Une proportion minimale de 50 % des espaces libres (hors constructions, aire de stationnement, circulations) devra être végétalisée.

La superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20 % du terrain pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois, en cas de réhabilitation, l'emprise au sol initiale peut être maintenue.

Cette proportion sera de 50 % minimum dans le secteur UCc.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 8 places de stationnement.. L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.

## **STATIONNEMENT**

### **Article UC 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

**9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux

issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.

- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Article UC 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **10.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile (et à double sens de circulation) ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir de 3 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **10.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

### **Article UC 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

- Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales**

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

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

**Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

**Collecte des déchets**

Les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif doivent être équipées d'un local aménagé ou d'une aire pour le stockage des poubelles en attente de collecte.

Dans les ilots desservis par une voie en impasse, il doit être réalisé un local aménagé pour le stockage des poubelles ou d'une aire en attente de collecte. Ce local ou cette aire doit être implanté au début de l'impasse et avoir une capacité de stockage correspondant à la totalité des constructions desservies par la voie en impasse.

## CHAPITRE IV - ZONE US

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*Il s'agit de sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif.*

#### **Article US 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits**

##### **Sont interdits :**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article US 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping ;
  - les terrains de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.4. Toute nouvelle construction à moins de 4 mètres du haut des berges de l'Ille, du canal Vauban et de la vieille Thur.
- 1.5. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.
- 1.6. Dans un rayon de 11 mètres autour de la tête de puits existante repérée sur le règlement graphique 3.b 9 – Ensisheim sous la légende «Puits - secteur concerné par l'aléa mouvement de terrain liés aux puits», seuls sont autorisées les occupations et utilisations du sol figurant dans l'article 2.4.

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

*Une partie de la zone US est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées dans les PPRI approuvés et annexés au PLU.I.*

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

- 2.2.** Les emplacements réservés figurant sur le plan de zonage, les infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques et les aires de stationnement sont autorisés.
- 2.3.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLUi.
- 2.5.** Dans un rayon de 11 mètres autour de la tête de puits existante repérée sur le règlement graphique 3.b9 – Ensisheim sous la légende «Puits - secteur concerné par l'aléa mouvement de terrain liés aux puits», les travaux, aménagements ou installations suivants sont admis :
- Projets nouveaux :
- la création d'infrastructures routières, de zone de stationnement, de réseaux si impossible ailleurs
  - l'installation de panneaux photovoltaïques sous réserve de conserver l'accès à la dalle du puits et un rayon de giration d'un camion autour de la dalle d'un minimum de 8 mètres
- Projets sur constructions existantes :
- l'extension de bâtiments existants, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> par bâtiment et sans création de logement supplémentaire
  - le changement de destination sans accroissement de la vulnérabilité
  - les travaux d'entretien courant, de réhabilitation légère des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouverture
  - les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie hors géothermie
  - les travaux d'aménagement des volumes existants (aménagement des combles) sans création de logement supplémentaire
  - la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le risque minier.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article US 3 : Hauteur des constructions**

Non réglementée.

#### **Article US 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

#### **Article US 5 : Implantation constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

**Article US 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article US 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article US 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

Non réglementées.

**STATIONNEMENT**

**Article US 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Non réglementées.

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article US 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**10.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

## 10.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

### **Article US 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

#### **Eau potable :**

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

#### **Assainissement :**

##### **- Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### **- Eaux pluviales :**

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

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

#### **Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

Non réglementé.

## CHAPITRE V - ZONE UE

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*Il s'agit de sites à vocation économique. La zone UE comprend les secteurs suivants :*

**UE1 : sites stratégiques d'intérêt départemental et régional (ZA de type 1)**

**UE2 : activités économiques de rayonnement intercommunal (ZA de type 2) ;**

**UE3 : activités économiques de rayonnement local (ZA de type 3)**

**UE2s : site SCAPALSACE**

**UE2I : site Liebherr**

**UEa et UEa1 : Anneau du Rhin**

**UEb : dépôt, recyclage, commercialisation de matériaux inertes à Meyenheim**

**UEc : silos et Moulin Ensisheim et Niederhergheim**

**UEr : aire de Battenheim + dépôt de sel Ensisheim**

**UEg : activités liées à l'exploitation des gravières**

**UEg1 : activités liées à l'exploitation des gravières Réguisheim et filière BTP**

**UEg 2 : activités para agricoles Réguisheim**

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

**1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article UE 2. et UE1.3.

**1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

- 1.3** Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination concernant les secteurs **UE1, UE2, UE2s, UE2I et UE3**, 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 UE2.  
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite, ni soumise à condition, la case est **verte**.

Légende :	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite, ni soumise à condition.

Sous-destinations	UE 1	UE2	UE2s	UE2I	UE3
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int	2.6
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int	Int
Logement	2.2	2.2	2.2	Int	2.2
Hébergement	Int	Int	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	2.4	Int	Int	2.6
Restauration	2.3		2.5	2.5	2.6
Commerce de gros					
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int		Int		
Hébergement hôtelier et touristique	Int	Int	Int	Int	Int
Cinéma	Int	Int	Int	Int	Int
Industrie	2.3	2.4	2.5	2.5	2.6
Entrepôt					
Bureau		2.4	2.5	2.5	2.6
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	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	2.3	2.4	2.5	2.5	Int
Salles d'art et de spectacles	Int	2.4	Int	Int	Int
Equipements sportifs	2.3	2.4	2.5	2.5	Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int	Int	Int	Int

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

*Une partie de la zone UE est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Thur et de l'Ille et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par les PPRI approuvés et annexés au PLUi.*

**2.1. Sont admis dans l'ensemble de la zone UE (y compris la totalité des secteurs) :**

- les opérations prévues par les emplacements réservés, les infrastructures et ouvrages d'intérêt général ;
- L'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions réglementaires du PLUi ;
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'agrandissement des établissements existants à la date d'approbation du PLUi à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage de zones d'habitation ou/et d'activités.

**2.2. Sont admis dans les secteurs UE1, UE2, UE2s et UE3 les constructions de logements à conditions :**

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- qu'elles soient incorporées à l'établissement d'activités, lorsque les dispositifs de sécurité le permettent ;
- que la surface de plancher du logement autorisé soit limitée à 120 m<sup>2</sup> (annexes comprises) et limité à un logement par établissement.  
La surface de plancher du logement devra être proportionnée à l'établissement d'activité sur site, et la surface de plancher ne devra pas dépasser la surface de plancher de l'établissement d'activité ;
- au sein des secteurs UE2 et UE3, les logements ne sont pas autorisés en cas d'implantation exclusive d'entrepôt.

**2.3. Dans le secteur UE1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions :**

- les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation ;
- les activités de restauration, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et équipements sportifs sont autorisés à condition qu'ils aient pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans la zone (restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, crèches pour enfants, espace détente/loisirs pour les salariés etc.).

**2.4. Dans le secteur UE2,** les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les activités artisanales et le commerce de détail si le commerce de détail est lié à une activité de production sur place ;
- au sein du secteur UE2 à Niederhergheim, l'extension des commerces de détail de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente existants à la date d'approbation du PLUI ;
- au sein des secteurs UE2 à Ensisheim, les implantations commerciales ne pourront excéder 2500m<sup>2</sup> de surface de vente par unité ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et équipements sportifs sont autorisés à condition qu'ils aient pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans la zone (crèches pour enfants, espace détente/loisirs pour les salariés etc) ;
- les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation ;
- les bureaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ;
- L'extension des salles d'art et de spectacles et équipements sportifs existants à la date d'approbation du PLUI est autorisée à condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation.

**2.5. Dans les secteurs UE2s et UE2I,** les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- les bureaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ;
- les activités de restauration, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et équipements sportifs sont autorisés à condition qu'ils aient pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans la zone (restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, crèches pour enfants, espace détente/loisirs pour les salariés etc) ;
- les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relative à ce secteur.
- **Au sein du secteur UE2I,** le secteur délimité au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant le document graphique, est protégé dans un objectif de renforcement des continuités écologiques. À ce titre, des mesures d'amélioration écologique seront apportées : plantations de haies arbustives, requalification en prairie mésophile, mise en place de micro-habitats en faveur de la petite faune. Le secteur délimité par l'article L151-23 sera préservé de toute construction et imperméabilisation.

**2.6. Dans le secteur UE3,** les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les activités artisanales et le commerce de détail, si le commerce de détail est lié à une activité de production sur place ;
- les bureaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ;

- l'extension de l'établissement de travaux agricoles existant à la date d'approbation du PLUI à condition qu'elles soient compatibles avec les activités et équipements limitrophes ;
- les extensions des activités de restaurations existantes à la date d'approbation du PLUI sont autorisées ;
- les activités artisanales, en particulier celles qui relèvent du secteur BTP ou de l'industrie, sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation et/ou d'activités.

**2.7 Dans le secteur UEa sont admises (Biltzheim circuit automobile) :** les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement ainsi qu'au développement des activités de la piste d'essais automobile et de la piste de sécurité routière ainsi que la mise en place de mesures visant à limiter les nuisances sonores dans le respect de la condition particulière suivante :

- la surface de plancher des logements de fonction nécessaires aux activités se fera au sein des volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLUI.

Dans le secteur UEa, le caractère boisé des espaces figurant sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devra être maintenu.

**2.8. Dans le secteur UEa1,** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au stationnement des véhicules.

**2.9. Dans les secteurs UEb (Meyenheim)** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux dépôts et stockage de matériaux inertes ainsi que leur transformation et commercialisation à condition de pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.10. Dans le secteur UEg (Ensisheim),** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux dépôts et stockage de matériaux inertes liés à l'activité graviérable ainsi que leur transformation et commercialisation.

**2.11. Dans les secteurs UEc,** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées au stockage de céréales, à la minoterie et à la vente des produits transformés sur site.

Les logements sont autorisés dans les conditions suivantes :

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements,
- qu'ils soient incorporés à l'établissement d'activités, lorsque les dispositifs de sécurité le permettent,
- que la surface de plancher des logements autorisés n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

**2.12. Dans les secteurs UEr,** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés au bon fonctionnement des infrastructures routières et de l'aire de services.

**2.13. Dans le secteur UEg1 (Réguisheim),** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux activités à condition qu'elles soient liées à la transformation du granulat et/ou à la vente sur place liée à la production sur site et/ou liées aux activités du bâtiment et travaux publics.

- 2.14. Dans le secteur UEg2 (Réguisheim),** sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLUI. Le changement de destination en faveur de l'activité agricole est autorisé.
- 2.15.** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLUI.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UE 3 : Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

- 3.1.** La hauteur totale maximale des constructions est limitée comme suit :
- **dans le secteur UEa,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres ;
  - **dans les secteurs UE1, UE2I et UE2s,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres ;
  - **dans les secteurs UE3,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres ;
  - **dans les secteurs UEc,** la hauteur maximale des silos est fixée à 35 mètres pour les silos ; la hauteur maximale des autres bâtiments est fixée à 15 mètres ;
  - **dans les secteurs UE2,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres à Niederhergheim et 15 mètres à Ensisheim ;
  - **dans les secteurs UEb, UEg et UEg1, UEg2 et UEr** la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 3.2.** Les équipements techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les installations ou constructions particulières (par exemple : centrale de production d'enrobée) liées aux activités sont exemptés de la règle de hauteur.
- 3.3.** En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

#### Article UE 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

**Sauf indications spécifiques sur le règlement graphique :**

- 4.1. Dans l'ensemble de la zone UE (sauf le secteur UE2I) :** les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de l'A35.
- Dans le secteur UE2I :**
- les aménagements et installations devront être implantés à une distance au

moins égale à 20 mètres de l'axe de l'A35 ;  
 - les bâtiments s'implanteront à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de l'A35.

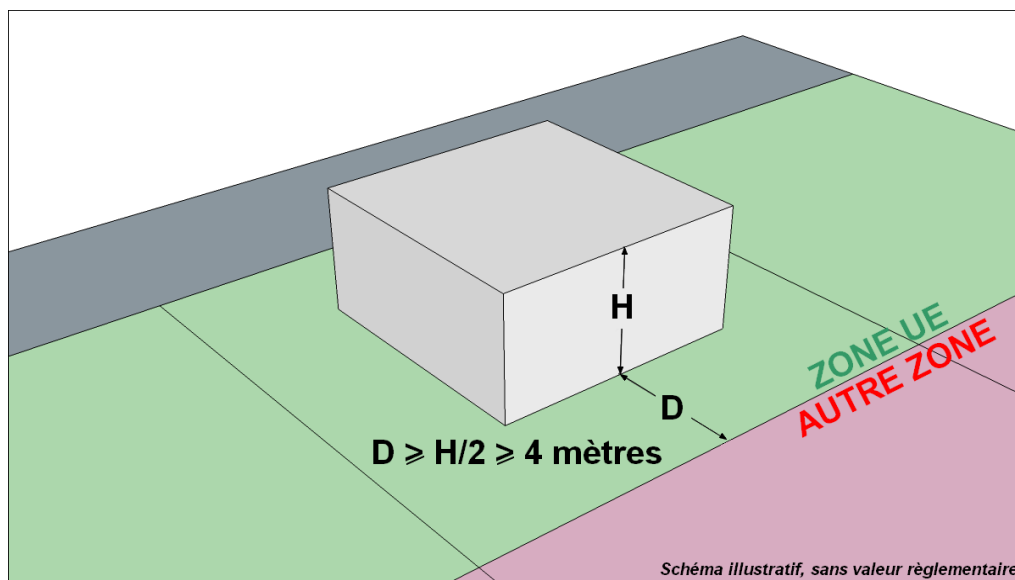
- 4.2. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies dans les secteurs UEa (circuit automobile), UEb (Meyenheim), et le long des RD 1bis, RD 2, RD 201, RD4bis, RD 8, RD 18bis et RD 3bis, des voies futures faisant l'objet d'un emplacement réservé.
- 4.3. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe de la voie ferrée.
- 4.4. Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies (sauf pour les voies cyclables pour lesquelles l'article 4.3 ne s'applique pas).
- 4.5. Toutefois les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type, poste de transformation électrique, gaz,), carport, locaux poubelles..., dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en recul de cet alignement à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation.

#### Article UE 5 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives

##### 5.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :

**Dans les secteurs UE1, UE2, UE2s, UE2I, UE3, UEa (circuit automobile), UEb (Meyenheim) :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



**Dans les secteurs UEc (silos) :** les constructions seront en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

##### 5.2 Par rapport aux propriétés de la zone UE :

**Dans toute la zone UE :**

**Les constructions pourront être édifiées :**

- sur limites séparatives

ou

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 5.3.** Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celle-ci.

**Article UE 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article UE 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**7. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS**

**7.1 Disposition générale**

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

**7.2. Bâtiments - Matériaux**

Les bâtiments (quelle que soit leur destination) et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

### 7.3. Dépôts et stockages

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

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

### 7.4. Front urbain

Les bâtiments situés en premier plan le long des voies de communication, devront présenter un aspect sobre et soigné. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

### 7.5. Clôtures

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf raisons de sécurité justifiées et devront être conçue de manière à s'intégrer dans le site.

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 et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

Le long de l'III et de la vieille Thur, et le long de la zone A ou N les clôtures seront obligatoirement constituées de grillages à large maille.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UE 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

**8.1.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres et/ou de haies dans un objectif d'intégration paysagère.

**8.2.** Les aires de stationnement de plus de 10 places, réservées aux voitures de tourisme, devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.  
L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran végétal dense.

## STATIONNEMENT

### Article UE 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies figurant en annexe du présent règlement.
- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition d'emplacement dans un parc privé de stationnement.
- 9.3.** Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de ladite propriété.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article UE 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

#### 10.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

## **Article UE 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

### **Eau potable :**

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

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

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

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

### **Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

## CHAPITRE VI- ZONE UM

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*Il s'agit du site occupé par le site militaire.*

#### **Article UM 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits**

**Sont interdits :**

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article UM 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.3. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.

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

*Une partie de la zone UM est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées dans les PPRI approuvés et annexés au PLUi.*

- 2.1. Sont autorisées les occupations et utilisations des sol liées à l'activité militaire.
- 2.2. Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, les occupations et utilisations du sol liées à la production d'énergie renouvelable et les logements de fonction nécessaires.
- 2.3. Sont autorisés les équipements, infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les aires de stationnement.

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article UM 3 : Hauteur des constructions**

Non réglementée.

#### **Article UM 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

**Article UM 5 : Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

**Article UM 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

*QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*

**Article UM 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Non réglementées.

*TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

**Article UM 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

Non réglementées.

*STATIONNEMENT*

**Article UM 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Non réglementées.

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article UM 10 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementées.

**Article UM 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Non réglementées.

## CHAPITRE VII - ZONE AU

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*La zone AU comprend les secteurs d'extension suivants :*

- les secteurs d'extension urbaine 1AUa, 1AUa1 (quartier des Oréades), 1AUb (pôle relais) et 1AUc (pôle village).*
- les secteurs d'extension en faveur du développement économique (1AUe1(Ensisheim-Réguisheim), 1AUe4 (Niederentzen) et 1AUe3 (Oberhergheim))*
- les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc (réserves foncières en vue du développement urbain et des logements)*
- les secteurs 2AUe1 (Ensisheim), 2AUe3 (Meyenheim) - (réserves foncières à des fins économiques)*
- le secteur 2AUt (réserve foncière ; Ensisheim)*

#### **Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits**

**Sont interdits :**

- 1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU 2. et AU1.3.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping,
  - les terrains de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone ou du secteur,
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
  - les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves,
  - la création d'étang.

**1.3** Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination concernant les secteurs **1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4**, 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 AU2.

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

Légende :	
<b>Int</b>	La sous-destination est interdite.
<b>2.X</b>	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations	1AUe1	1AUe4	1AUe3
Exploitation agricole	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int
Logement	2.2	2.2	2.2
Hébergement	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	2.5	2.4
Restauration	2.3	2.5	Int
Commerce de gros		Int	4
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int		
Hébergement hôtelier et touristique	Int	Int	Int
Cinéma	Int	Int	Int
Industrie	2.3	Int	2.4
Entrepôt		Int	2.4
Bureau			
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	2.3	Int	
Salles d'art et de spectacles	Int	Int	Int
Equipements sportifs	2.3	Int	Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int	Int

- 1.4. Dans les parties des secteurs 2AUt et 1AUa1 concernées par le niveau d'aléa tel qu'il figure sur le règlement graphique 3.b9 – Ensisheim sous la légende « terril – niveau d'aléa faible » et « terril – niveau d'aléa fort », toute construction est interdite.

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

*Une partie de la zone AU est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Thur et de l'Ill et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par les PPRI approuvés et annexés au PLUi.*

**2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :**

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques ;
- la réfection des constructions existantes.

**2.2. Dans le secteur 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4, les logements sont autorisés à condition :**

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- qu'ils soient incorporés à l'établissement d'activités, lorsque les dispositifs de sécurité le permettent ;
- que la surface de plancher du logement autorisé soit limitée à 120 m<sup>2</sup> (annexes comprises), limité à un logement par établissement ;
- La surface de plancher du logement devra être proportionnée à l'établissement d'activité sur site, et la surface de plancher du logement ne devra pas dépasser la surface de plancher de l'établissement d'activité.

**2.3. Dans le secteur 1AUe1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :**

- les activités industrielles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation ;
- les activités de restauration et équipements sont autorisées à condition qu'elles aient pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans la zone (restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, crèches pour enfants, espace détente/loisirs pour les salariés).

**2.4. Dans le secteur 1AUe3, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :**

- Les activités artisanales et le commerce de détail si le commerce de détail est lié à une activité de production sur place ; si le commerce de détail n'est pas lié à une activité de production sur place, les activités commerciales n'excéderont pas 200m<sup>2</sup> de surface de vente en cumulé dans le secteur ;
- les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation ou d'activités ;
- les activités industrielles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation.

- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans le secteur.

**2.5. Dans le secteur 1AUe4,** les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les activités artisanales et commerciales sont autorisées à condition que les activités commerciales n'excèdent pas 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente en cumulé dans le secteur ;
- les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation ou d'activités ;
- les activités de restauration sont autorisées en accompagnement d'une activité sur place (comme activité d'accompagnement annexe).

**2.6. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4,** les occupations et utilisations du sol devront tenir compte des conditions suivantes :

- elles devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne devra pas être compromise ;
- les équipements propres aux opérations seront réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux, assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

**2.7. Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUb et 1AUc,** les occupations et utilisations du sol sont à dominante d'habitation ; sont également autorisés des bureaux, commerce de détail, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble, à conditions :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLUi ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- qu'en cas d'urbanisation progressive, les tranches opérationnelles auront une surface minimale de 0,50 ha ou porteront sur la surface résiduelle du secteur ou sur l'ensemble du secteur si sa surface est inférieure à 0,50 ha ;
- que les occupations et utilisations du sol autres qu'à usage d'habitation ne créent pas de nuisance incompatible avec la dominante résidentielle du secteur ;
- que la surface de vente commerciale développée n'excède pas 150 m<sup>2</sup> par unité.

Les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage peuvent être réalisées hors opération d'ensemble.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article AU 3 : Hauteur des constructions

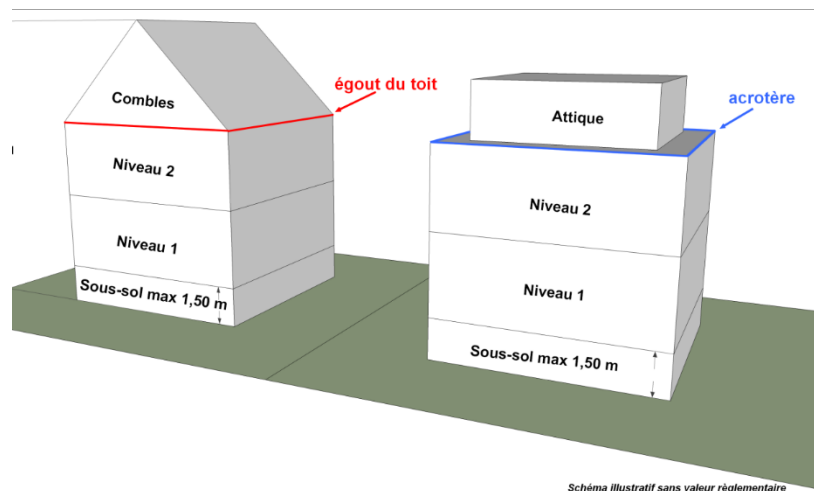
La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Sur les terrains concernés par les PPRI, le nombre de niveau est à compter à partir de la côte des plus hautes eaux tels que référencée dans les PPRI.

3.1. La hauteur totale maximale des constructions est limitée comme suit :

- dans le secteur **1AUe1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres.
- dans le secteur **1AUe4**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- dans le secteur **1AUe3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- dans les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUc**, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limité à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique ou le comble comprendra un niveau au maximum.



3.2 Dans le secteur **1AUa1**, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit : R (rez-de-chaussée) + 4 niveaux (attiques ou combles compris) maximum. La répartition des hauteurs maximales des constructions à implanter sur le secteur devra être compatible les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- 3.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

#### **Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans les orientations d'aménagement ou et de programmation dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

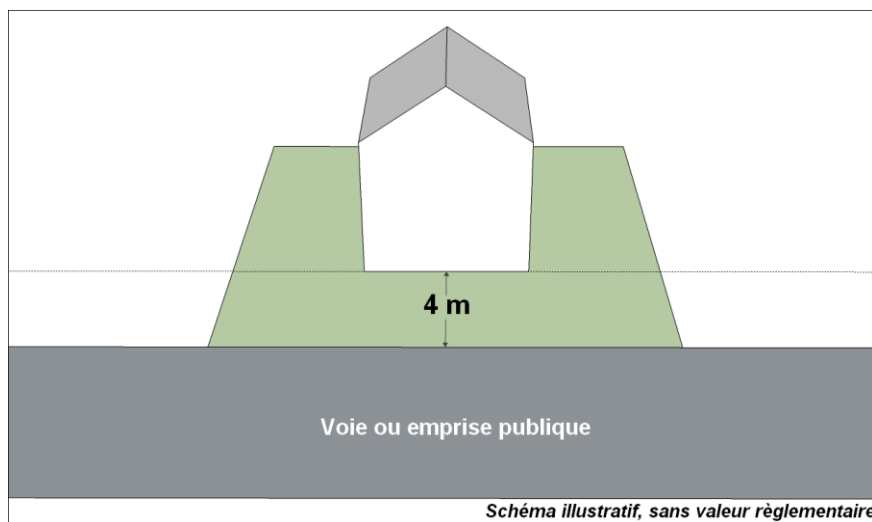
##### **4.1 Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4 :**

**4.1.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des RD 2, RD 201, RD 18bis, RD8 et des voies futures faisant l'objet d'un emplacement réservé.

**4.1.2.** Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies (sauf pour les voies cyclables pour lesquelles l'article 4.1 ne s'appliquent pas).

##### **4.2 Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

**4.2.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des RD 2 et RD 18bis.



**4.2.2** Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

**4.3.** Dans le secteur **1AUa1**, les constructions devront être établies à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 3 mètres.

**4.4.** Toutefois les articles 4.1 à 4.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants, à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation des véhicules :

- aux annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...),
- aux carports, locaux poubelles,
- aux dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite,
- aux constructions situées en seconde position par rapport à la voie d'accès
- aux auvents et marquises,
- aux dispositifs d'isolation thermique,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics .

#### **Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :**

**5.1. Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe4 :**

**5.1. 1. Par rapport aux propriétés comprises dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe4 :**

**Les constructions pourront être édifiées :**

- sur limites séparatives

ou

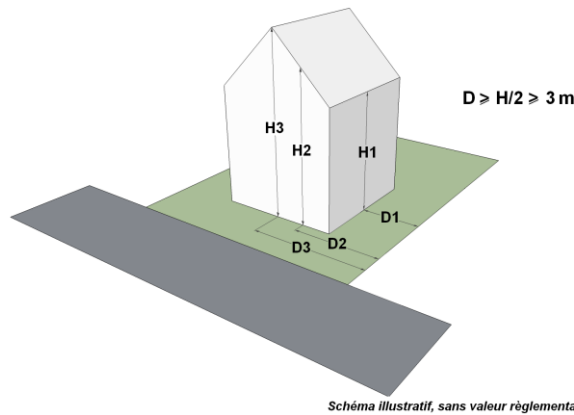
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**5.1.2. Par rapport aux propriétés limitrophes des secteurs 1AUe1 et 1AUe4:**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**5.2. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

**5.2.1.** Les constructions seront édifiées comme suit : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### 5.3. Dans le secteur 1AUe3 :

#### Les constructions pourront être édifiées :

- sur limites séparatives (sauf en limite avec les secteurs Aa et Ab où la règle ci-après devra être appliquée)

ou

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 5.3.2. Toutefois, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

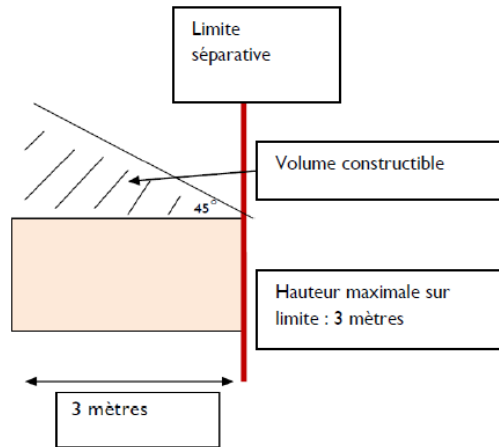
**5.3.2.1** En cas d'adossement à une construction existante déjà implantée sur limite séparative si la construction à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant mentionnées à l'article 5.3.2.3.

Toutefois, si cette dernière présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 5.3.2.3, la construction à accoler pourra atteindre ces dimensions.

Il peut en outre être implanté une construction répondant aux conditions fixées à l'article 5.3.2.3.

**5.3.2.2** Dans le cadre d'un projet architectural commun, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article AU 3.

**5.3.2.3** Si la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 3 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur l'ensemble des limites séparatives ; dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, le volume constructible correspond au volume délimité par un angle de 45°compté depuis la hauteur de 3 mètres sur limite séparative.



5.3.2.4 En cas de servitude de cour commune.

#### 5.4. Dans le secteur 1AUa1

5.4.1 Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, 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 être inférieure à 3 mètres.

5.5. Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celle-ci.

### Article AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

6.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.  
Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article AU 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

#### 7.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

## 7.2. Clôtures

### 7.2.1 Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4 :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf raisons de sécurité justifiées et devront être conçue de manière à s'intégrer dans le site.

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 et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

L'article 7.2.1 ne s'applique pas aux équipements publics.

### 7.2.2 Dans les autres secteurs

#### Clôtures sur rue

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder 1 mètre.

#### Clôtures sur limites séparatives

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder 1 mètre.

#### Dans tous les cas :

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

L'article 7.2.2. ne s'applique pas aux équipements publics.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article AU 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

8.1. **Sauf dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4** : la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées et les parkings végétalisés (non imperméabilisés) seront comptés dans ces espaces ; toutefois au moins 10 % de la superficie du terrain sera végétalisé (non comptés les toitures végétalisées et parkings végétalisés)

- 8.2** Dans le secteur **1AUa1**, une proportion de 25% d'espaces libres autour des constructions devra être traitée en espaces verts comportant des arbres-tiges. Les terrasses végétalisées et les parkings végétalisés seront comptés dans ces espaces.
- 8.3.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres et/ou de haies dans un objectif d'intégration paysagère.
- 8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places, réservées aux voitures de tourisme, devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.  
L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.
- 8.5.** Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran végétal dense.

## STATIONNEMENT

### Article AU 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.
- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article AU 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

**Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUB et 1AUC :**

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile (et à double sens de circulation) ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir de 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**10.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

**Article AU 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

**Eau potable :**

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

**Assainissement :**

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**Eaux pluviales**

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

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

**Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

### **Collecte des déchets**

Les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif doivent être équipées d'un local aménagé ou d'une aire pour le stockage des poubelles en attente de collecte.

Dans les ilots desservis par une voie en impasse, il doit être réalisé un local aménagé pour le stockage des poubelles ou d'une aire en attente de collecte. Ce local ou cette aire doit être implanté au début de l'impasse et avoir une capacité de stockage correspondant à la totalité des constructions desservies par la voie en impasse.

## CHAPITRE VIII - ZONE A

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone A (agricole) est divisée comme suit :

- le secteur Aa, quasi inconstructible
- le secteur Ab (constructibilité agricole sous conditions).
- le secteur As (silos).
- le secteur Ac (compostage - Réguisheim)

#### **Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits**

##### **Sont interdits :**

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.
- 1.5. Les constructions et clôtures fixes à moins de 8 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et/ou ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.6. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.

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

*Une partie de la zone A est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Thur et de l'Il et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par les PPRI approuvés et annexés au PLUi.*

##### **2.1. Sont admis dans toute la zone A :**

- 2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux, infrastructures et les équipements collectif (route,

cheminements doux, voie ferrée, stationnement d'intérêt collectif, lignes électriques, canaux, bassin d'orage, réservoir, travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale et forestière.

- 2.1.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.1.3. Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres à condition que leur emprise n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.
- 2.1.4. Les serres nécessaires à l'activité agricoles à condition qu'elles soient démontables et temporaires.
- 2.1.5. Les abris de pâturage à condition que leur emprise n'excède pas 25 m<sup>2</sup> et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté.
- 2.1.6. Les ruchers à condition que l'emprise par rucher n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.
- 2.1.7. Les cribs (séchoirs à maïs).
- 2.1.8. La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions à usage d'habitations isolées », à condition de ne pas créer de nouveaux logements et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Les annexes, si elles ne sont pas accolées au bâtiment existant, devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.  
Les extensions ou adjonctions d'annexes n'excéderont pas 20 % de la superficie de plancher (total cumulé) du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI.  
Le changement de destination des logements existants en faveur d'un usage agricole est autorisé, à condition qu'il soit compatible avec le voisinage des zones d'habitations et qu'il ne génère pas de périmètre de réciprocité inconstructible impactant les zones U et AU.
- 2.1.9. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.10. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments et ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole.
- 2.1.11. La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI.
- 2.1.12. L'édification et la transformation de clôtures autres qu'à usage agricole sont soumises à autorisation préalable.
- 2.2. **Dans les secteurs Ab**, les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, et à la production d'énergie renouvelable liée à l'exploitation à condition que :

- le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments agricoles soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- les bâtiments principaux des exploitations agricoles soient regroupés sur un même site ;
- dans une bande de 200 mètres des zones urbaines et à urbaniser, l'implantation de nouvelles installations classées agricoles générant des périmètres de réciprocité sont interdites. Pour les installations classées agricoles existantes, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de réciprocité inconstructible impactant les zones U et AU.

Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole à condition :

- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
- d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ;
- que la construction à usage d'habitation soit concomitante ou postérieure à celle des bâtiments d'exploitation ;
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que le bâtiment à usage d'habitation soit indispensable pour justifier sa présence sur le site et lié directement à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- de disposer, dans les zones d'assainissement non collectif, d'un terrain d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome ;
- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup> (construction nouvelle) ; les constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUI pourront faire l'objet de réfection et d'extension (ou création d'annexe) à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Dans ce cas, l'extension ou la création d'annexe est limité à 20 % de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI (en total cumulé), à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

**2.3. Dans les secteurs As,** les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux silos de stockage de céréales et activités liées ainsi qu'à l'activité agricole.

**2.4. Dans le secteur Ac,** les occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ainsi que les activités de compostage des déchets verts et de gestion et vente de produits agricoles et forestiers.

**2.5.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.

**2.6.** Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et toutes autorisations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue et de l'OAP agricole.

**2.7.** Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, délimités sur le document graphique « risques et contraintes », les prescriptions des arrêtés préfectoraux sont à prendre en compte.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article A 3 : Hauteur des constructions

- 3.1.** La hauteur maximale des constructions et installations de toute nature est fixée à 12 mètres, sauf :
- pour les constructions nécessaires au stockage de céréales, dont la hauteur est limitée à 20 mètres (35 mètres dans les secteurs As) ;
  - la hauteur des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ne pourra excéder 3 mètres ;
  - la hauteur maximale des abris à pâture est fixée à 6 mètres ;
  - la hauteur maximale des ruchers est fixée à 4 mètres.
- 3.2.** Toutefois les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI et excédant les hauteurs sus mentionnées, pourront faire l'objet d'aménagement dans la totalité du volume existant.
- 3.3.** Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles de hauteur.

#### Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 4.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante :
- A35 : 50 mètres de l'axe,
  - A35 : 100 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
  - Route Départementale : 10 mètres de l'alignement,
  - Autre voie ou chemin : 4 mètres de l'alignement ;

Dans tous les cas, le passage aisé des engins agricoles devra être maintenu.

#### Les dispositions de l'article A-4.1 ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- Les travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions.
- Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres à condition que leur emprise n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

5.1. Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative ou en recul de celles-ci.

**Article A 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

6.1. Les constructions devront être implantées de manière à garantir l'accès aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article A 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**7.1. Dispositions générales**

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

7.2. Les constructions et installations admises dans la zone A devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

**7.3. Clôtures**

Autour des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le secteur Ab, les clôtures seront à mailles larges. La hauteur totale des clôtures est limitée 1,80 mètres, sauf nécessité technique justifiée.

**7.4. Remblais**

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits. Les remblais liés à la prise en compte des risques sont autorisés.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article A 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise maximale des constructions.**

- 8.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel. Les plantations devront être antérieures ou concomitantes avec les constructions réalisées.

**STATIONNEMENT**

**Article A 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

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

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article A 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**10.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**10.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

**Article A 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

- 11.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

- 11.2.** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

- 11.3** Eau potable : les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

## CHAPITRE IX - ZONE N

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La zone N regroupe les espaces naturels protégés.

Elle comporte les secteurs suivants :

- Na : maison forestière existante (Ensisheim)
- Nb : plateforme de stockage du bois (Réguisheim)
- Nc : abris de chasse
- Nd : Parc de l'Eiblen (Ensisheim)
- Ne : étangs de pêche
- Ne1 et Ne2 : abri de pêche
- Nf : centre équestre existant (Niederhergheim)
- Ng : zones graviérables/Ng2 : extension
- Nh : élevage de chevaux et activité agricole (Ensisheim)
- Nj : jardins familiaux existants (Ensisheim)
- NL : camping existant (Réguisheim)
- NL1 : constructions existantes du camping (Réguisheim)
- Np : parcours de golf existant
- Nr : Renaturation d'une ancienne gravière.
- Nt et Nt1 : terrils (Ensisheim)
- Nv : zone de vergers
- Nv1 : zone de vergers avec abri pour stockage
- Nx : dispositif anti-bruit

#### **Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits**

**Sont interdits :**

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans les secteurs Ng et Ng2
- 1.4. La création d'étangs sauf dans les secteurs Ne.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping sauf dans les secteurs NL et NL1 ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

- 1.7. Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 8 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.8. Dans les espaces identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sous l'intitulé « terrain à protéger selon prescriptions réglementaires », tout bâtiment et toute occupation ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à la pérennité du caractère écologique et/ou paysager de ces espaces.
- 1.9. Dans l'espace identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sous l'intitulé « boisements protégés selon prescriptions réglementaires » à Oberhergheim, les boisements de compensation sont protégés et devront être maintenus.
- 1.10. Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 sont à protéger.
- 1.11. Au sein des périmètres concernés par les niveaux d'aléas tels que figurant sur le règlement graphique 3.b9 – Ensisheim sous la légende «terril – niveau d'aléa fort l'aléa fort» et « terril – niveau d'aléa faible », toute construction est interdite.
- 1.12. Dans l'espace identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sous l'intitulé « prés-vergers à protéger » à Oberhergheim, les prés vergers devront être maintenus et le couvert d'arbres fruitiers devra être maintenu et renforcé. Les arbres abattus pour raisons sanitaires seront remplacés par des plantations d'arbres fruitiers (dominante d'arbres fruitiers recherchée). Dans le secteur Nv1, un abri de remisage est autorisé sous les conditions figurant dans le règlement.
- 1.13. L'arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme à Ensisheim, figurant au plan de zonage sous l'intitulé « arbre remarquable à protéger » devra être maintenu et entretenu.

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

*Une partie de la zone N est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Thur et de l'Ill et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par les PPRi approuvés et annexés au PLUi.*

**2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- 2.1.1. Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- 2.1.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux, infrastructures et les équipements collectifs (routes, cheminements doux, voie ferrée, aires de stationnement d'intérêt collectif, lignes électriques, canaux, bassins d'orage, réservoirs, travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale et forestière.
- 2.1.3. La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions à usage d'habitations isolées », à condition de ne pas créer de nouveau logement et

à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes, si elles ne sont pas accolées au bâtiment existant, devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Les extensions ou adjonction d'annexes n'excèdent pas 20 % de la superficie de plancher (total cumulé) du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI.

Le changement de destination des logements existants en faveur d'un usage agricole est autorisé, à condition qu'il soit compatible avec le voisinage des zones d'habitation et qu'il ne génère pas de périmètre de réciprocité inconstructible impactant les zones U et AU.

- 2.1.4. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations admises dans la zone.
- 2.1.5. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.6 L'édification et la transformation de clôtures autres qu'à usage agricole sont soumises à autorisation préalable.
- 2.1.7. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.
- 2.1.8. La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI.
- 2.1.9 Les panneaux solaires ou photovoltaïques sur toitures sont autorisés.
- 2.2 **Dans le secteur Na** (Ensisheim), l'aménagement et l'extension de la maison forestière à condition de ne pas créer de logements.
- 2.3 **Dans le secteur Nb** (Réguisheim), l'aménagement d'une plateforme de stockage du bois à condition de ne pas créer de logements ou de constructions.
- 2.4 **Dans les secteurs Nc**, la création, l'aménagement et l'extension des abris de chasse à condition d'assurer leur intégration paysagère tant en milieu ouvert qu'en milieu forestier.
- 2.5 **Dans le secteur Nd** (Ensisheim), les installations, aménagements et travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du parc public de l'Eiblen.
- 2.6 **Dans les secteurs Ne**, l'aménagement d'étangs de pêche à condition qu'ils fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.7 **Dans les secteurs Ne1 et Ne2**, sauf à Meyenheim, la création, l'aménagement et l'extension des abris de pêche à condition d'assurer leur intégration paysagère. Un seul abri par secteur est admis.  
A Meyenheim seule la réfection des abris existants est autorisée.
- 2.8 **Dans les secteurs Nf** (Ensisheim, Niederhergheim), les constructions et installations nécessaires aux activités d'un centre équestre à condition de ne pas créer de nouveau logement.  
Pour les logements existants à la date d'approbation du PLUI :
  - la réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes est autorisée à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

- les annexes, si elles ne sont pas accolées au bâtiment existant, devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- les extensions ou adjonctions d'annexes n'excéderont pas 20 % de la superficie de plancher (total cumulé) par logement existant à la date d'approbation du PLUI.

- 2.9** Dans les secteurs **Ng** et **Ng2**, protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeurs de ces ressources naturelles. La remise en état (hors construction) après exploitation est autorisée.
- 2.10** Dans le secteur **Nh** (Ensisheim), les constructions et installations nécessaires aux activités équestres et agricoles à condition de ne pas créer de logements.
- 2.11** Dans le secteur **Nj** (Ensisheim), l'aménagement de jardins familiaux à condition que les abris de jardins présentent une unité d'aspect.
- 2.12** Dans le secteur **NL** (Réguisheim), les aires aménagées pour le camping et le stationnement de caravanes ou de camping-cars à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site.
- 2.13** Dans le secteur **NL1** (Réguisheim), les constructions et installations liées au fonctionnement du camping (accueil, sanitaires, ...) à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site.
- 2.14.** Dans le secteur **Np**, l'aménagement et l'entretien du parcours de golf existant.
- 2.15.** Dans le secteur **Nr** (Réguisheim), les aménagements (apports de terre végétale, plantations, ...) nécessaires à la renaturation du site d'une ancienne gravière à condition que ces aménagements s'intègrent dans l'environnement forestier.
- 2.17.** Dans les secteurs **Nv**, les aménagements nécessaires à la création, au maintien ou au développement des vergers.  
Dans les secteurs **Nv1**, Il est en outre admis un abri de remisage du matériel par secteur à condition qu'il fasse l'objet de mesure d'intégration paysagère.
- 2.18.** Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et toutes autorisations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue.
- 2.19.** Dans le secteur **Nx**, la mise en place de dispositif anti-bruit.
- 2.20.** Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, délimités sur le document graphique « risque et contraintes », les prescriptions des arrêtés préfectoraux sont à prendre en compte.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article N 3 : Hauteur des constructions

3.1. La hauteur maximale des constructions admises dans les différents secteurs est donnée par le tableau suivant. Cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Secteur	Hauteur maximale
Na	Hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLUI
Nc	Hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLUI dans chacun des secteurs Nc. Dans le secteur non bâti, la hauteur maximum sera de 5 mètres.
Nd	10 mètres
Ne1 et Ne2	4 mètres
Nf	8 mètres
Nh	8 mètres
Nj	3 mètres
NL et NL1	8 mètres
Nv et Nv1	4 mètres
Nx	10 mètres

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

3.2. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des secteurs Ng et Ng2 sont exemptés des règles de hauteur.

#### Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

4.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante :

- A35 : 50 mètres de l'axe,
- Route Départementale : 10 mètres de l'alignement,
- Autre voie ou chemin : 4 mètres de l'alignement.

Dans tous les cas, le passage aisé des engins agricoles devra être maintenu.

**Les dispositions de l'article N 4.1 ne s'appliquent pas pour :**

- Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- Les travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Aux secteurs Ng et Ng2.

**Article N 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

- 5.1. Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative ou en recul de celles-ci.

**Article N 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

- 6.1. Les constructions devront être implantées de manière à garantir l'accès aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article N 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**7.1. Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, dans le secteur Nj, les abris de jardin devront présenter un aspect bardage bois.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

**7.2. Dispositions particulières**

Les clôtures autour des constructions et installations autorisées seront à mailles larges.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article N 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprises maximales des constructions**

**8.1.** Les constructions admises dans la zone N, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère, notamment par des plantations d'accompagnement.

**8.2** Dans les secteurs suivants l'emprise au sol maximale des constructions est limitée conformément au tableau ci-dessous.

Secteur	Emprise maximale des constructions
Na	50 % de l'emprise du secteur.
Nc	25m <sup>2</sup> de surface de plancher par secteur
Nd	15 % de l'emprise du secteur
Ne1	25m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport au bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI Création : 50 m <sup>2</sup> de superficie de plancher au maximum
Ne2	Extension de 110 m <sup>2</sup> de superficie de plancher supplémentaire au maximum par rapport au bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI
Nf	30 % d'emprise au sol maximal par rapport à la superficie du secteur
Nh	20 % d'emprise au sol maximal par rapport à la superficie du secteur
Nj	6 m <sup>2</sup> maximum par abri de jardin et un seul abri par lot
NL1	20 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUI.
Nv1	30 m <sup>2</sup> de surface de plancher au maximum par abri
Nx	100 % de l'emprise du secteur

**STATIONNEMENT**

**Article N 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement avec revêtement perméable correspondant aux besoins de ces opérations.

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article N 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**10.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**10.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

**Article N 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

- 11.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 11.2.** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.
- 11.3** Eau potable : les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

# Annexes

## Normes minimales - Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces besoins en stationnement étant essentiellement fonction de la nature de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être modifiées, après justification compte tenu de la nature, de la situation de la construction, notamment au regard du niveau de desserte des transports en commun ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Nature des constructions	Normes minimales de stationnement
<b>Habitation</b>	
Logements :	
Studios et 2 pièces	1 place/logement
3 à 5 pièces	2 places par logement
5 pièces et plus	2,5 places/logement
Hébergement - foyer non médicalisé (personnes âgées ou autres)	4 places pour 10 chambres
Hébergement - foyer (personnes âgées ou autres)	1 place pour 10 chambres
<b>Commerces et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail - Commerce de détail de 300m <sup>2</sup> et moins de surface de vente	50 % de la surface de plancher
- Commerces de plus de 300m <sup>2</sup> à 999m <sup>2</sup> de surface de vente	80%de la surface de plancher
-Commerces de 1000m <sup>2</sup> et plus de surface de vente	80%de la surface de plancher et <i>l'emprise au sol des aires de stationnement ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme</i>
Restauration	60% de la surface de plancher
Commerce de gros	50 % de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	50 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	60 % de la surface de plancher
Cinéma	En fonction des besoins (L111-20 : max. 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur)
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	En fonction des besoins

Nature des constructions	Normes minimales de stationnement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	60 % de la surface de plancher dans le secteur UE2I, les normes minimales pourront, sur justification, être modifiées pour correspondre aux besoins réels de l'établissement
Entrepôt	10 % de la surface de plancher
Bureau	60 % de la surface de plancher
Centre de congrès	En fonction des besoins

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.

### Stationnement des vélos :

**Pour toute construction neuve** il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination (construction neuve)	Normes minimales
Habitation	Dans tous les cas : superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Logements : 2 pièces et moins	0,75 m <sup>2</sup> par logement
Logements : Plus de 2 pièces	1,5 m <sup>2</sup> par logement
Bureaux	15 % de l'effectif total des salariés avec un minimum de 2 emplacements.

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment. Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement est effectué au prorata de surfaces affectées à chaque destination.



