

## CHAPITRE 1.a – ZONE UA

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

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire*

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

A Logelheim, la zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- Rupture de digue – fort et faible

Le document « 5.8. Cartographie du PPRi de l'Ill » délimite ces zones.

Le PPRi a valeur de servitudes d'utilité publique et il est annexé au présent PLU.

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

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

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

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

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

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

De plus, l'ensemble du territoire intercommunal est couvert par les OAP thématiques suivantes :

- 4.b. Commerce
- 4.c. Trame verte et bleue
- 4.d. Mobilités cyclables

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

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

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

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

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

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

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

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
  - Les sous-sols ;
  - Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

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

- 2.1** La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.2** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
  - La restauration
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - L'hébergement hôtelier et touristique
  - Les cinémas
  - Les bureaux
  - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

- 2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLUi s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.8** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair) : le plancher des nouvelles constructions admises doit être à + 50 cm au-dessus du terrain naturel au plus bas de l'emprise de la construction.

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

- 3.1** Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

**Article UA 4 : Emprise au sol**

- 4.1** Non réglementé.

## Article UA 5 : Hauteur des constructions

### 5.1 Hauteurs maximales au faîtage des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Hauteurs maximales à l'acrotère des constructions annexes :

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

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

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

- 5.4** Les hauteurs résultantes de l'application des articles 5.1 et 5.2 peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 5.5** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions des articles 5.1 et 5.2, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.6** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.
- 5.7** Conformément à l'article UA 1.6 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

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

### **Cas d'une construction à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques :**

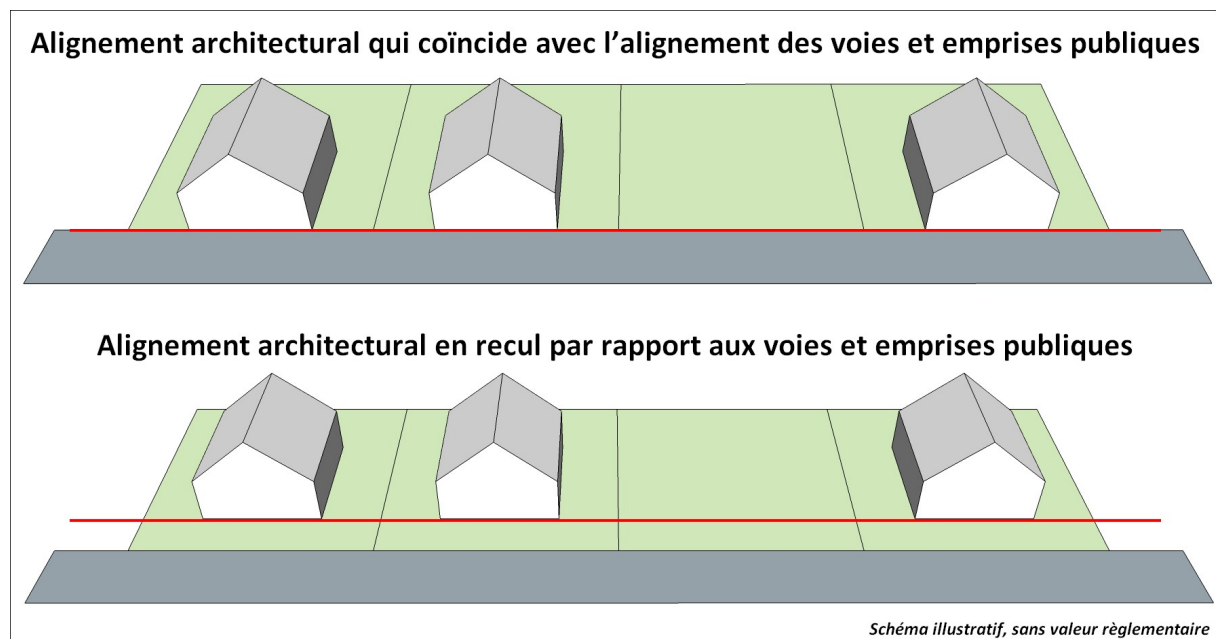
*Les dispositions du présent article 6 ne sont applicables qu'à la voie ou emprise publique qui supporte l'accès principal de la construction à ériger. Par rapport aux autres voies ou emprises publiques, ce sont les dispositions des articles 7 qui sont à appliquer.*

#### **6.1 Dans les communes de Fessenheim, Rustenhart et Ursenheim :**

Dans toutes la zone UA, les façades des constructions doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.

#### **6.2 Dans les communes de Balgau et Kunheim :**

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

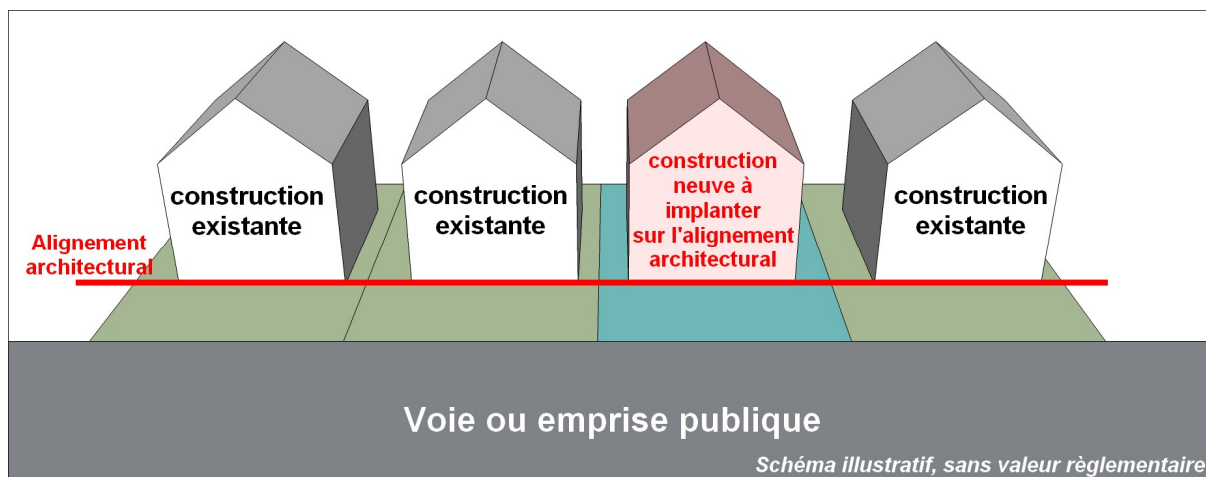




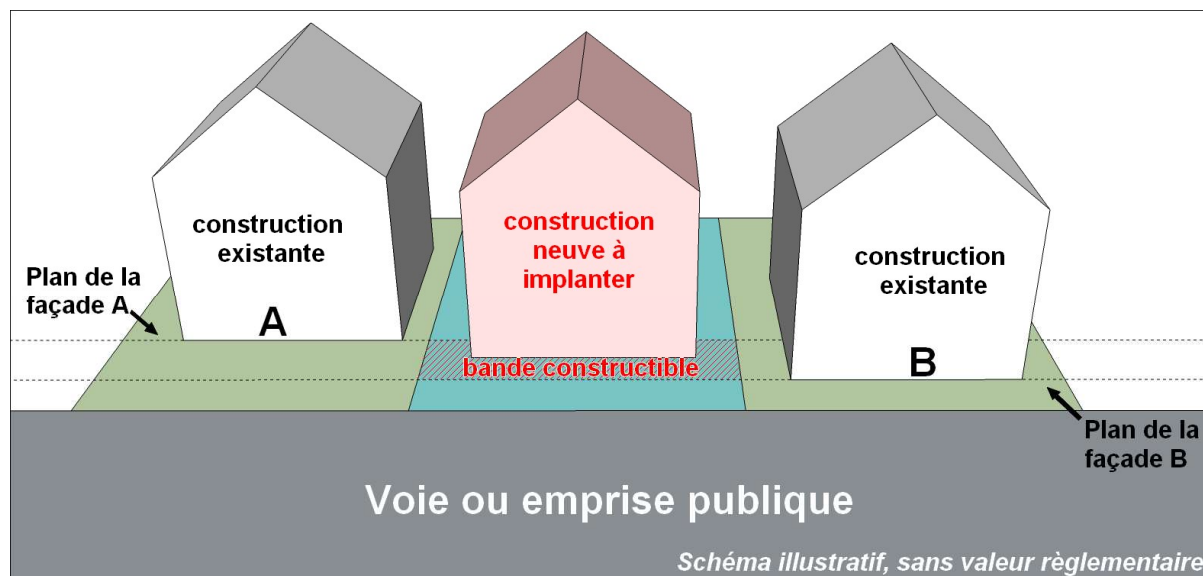
### 6.3 Dans les autres communes et en l'absence d'indication au règlement graphique :

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

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



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



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

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

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

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

- 6.5** Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres et d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup>) peuvent être implantés librement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.
- 6.6** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.
- 6.7** L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions des articles 6.1 à 6.3 est autorisée dans le prolongement de la façade existante. En aucun cas, ce prolongement ne doit conduire à réduire la distance actuelle d'implantation de la façade par rapport aux voies en question.
- 6.8** En cas d'implantation à l'alignement de la voie ou emprise publique, seuls les débords de toit surplombant l'emprise publique, n'excédant pas 0,30 mètre par rapport à la façade et dont la hauteur verticale à l'égout du toit par rapport au sol doit être supérieure ou égale à 4 mètres, sont autorisés et à condition d'obtenir l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.
- 6.9** L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public avec l'accord préalable du gestionnaire et dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment.
- 6.10** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.
- 6.11** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 1 mètre.
- 6.12** **De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim :**  
Les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup> pourront être implantées librement sur l'alignement ou en recul.

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

### **7.1.1 Dans les communes de Biesheim, Volgelsheim et Logelheim :**

Les constructions s'implanteront :

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

### **7.1.2 Dans la commune de Fessenheim :**

Les constructions s'implanteront :

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

### **7.1.3 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim et Volgelsheim :**

L'aménagement d'un « schlupf » est possible. Dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 1 mètre au maximum.

### **7.1.4 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim :**

Les constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup> pourront être implantées librement sur limite(s) ou en recul.

### **7.1.5 Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim) :**

Les constructions s'implanteront :

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

### **7.1.6 Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim) :**

En cas de construction sur limite(s) séparative(s), la longueur des constructions n'excédera pas 25 mètres au total sur l'ensemble des limites séparatives, et 12 mètres sur une seule limite séparative.

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

- 7.2** L'article 7.1 ne s'applique pas aux :
- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
  - travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
  - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
  - constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite.

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

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

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

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

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

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

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

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

##### **9.1 Dispositions générales**

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

##### **9.2 Dispositions particulières**

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

### 9.2.2 Bâtiments

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

### 9.2.3 Ravalement de façades

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

### 9.2.4 Matériaux

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

### 9.2.5 Toitures sur constructions principales

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

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

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

### 9.2.6 Toitures sur constructions annexes

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

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

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

### 9.2.7 Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres de haut.

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

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

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

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

### 9.2.9 Antennes

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

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

Sans objet

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

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

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

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

*Sous-section 4 : Stationnement*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

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

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

**14.1 Adduction d'eau potable**

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



## **14.2 Assainissement**

### **14.2.1 Eaux usées**

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

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

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

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

### **14.2.2 Eaux pluviales**

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

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

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

## **14.3 Electricité**

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

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

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

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

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

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

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

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

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 16.3** Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.