
CHAPITRE 2 – ZONE UB et le secteur UBa

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

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

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur 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 :

- Débordement de crue – fort
- Rupture de digue – fort et faible

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

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

Atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

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

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

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

Périmètres de protection des captages

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

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

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

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

La zone UB est concernée pour les secteurs suivants :

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

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB 2.

- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
 - Les sous-sols ;
 - Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).
- 1.7** **Dans le secteur UBa**, toute nouvelle construction hormis celles qui sont réglementées à l'article 2.9.

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

- 2.1** La création d'exploitations agricoles à condition de ne générer aucun périmètre d'inconstructibilité (périmètre de réciprocité, de périmètre de recul au titre du règlement sanitaire départemental, etc.) et à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.2** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol admise dans la zone.
- 2.4** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.5** La transformation, y compris avec changement de destination, des constructions et annexes agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.6** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLUi s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.7** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

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

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

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

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol

4.1 Non réglementé.

Article UB 5 : Hauteur des constructions

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

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

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

- 5.1.2** En cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :
- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
 - L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
 - Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.
- 5.2 Hauteurs maximales à l'acrotère des constructions annexes :**
La hauteur maximale à l'acrotère des constructions annexes à toiture plate ou à très faible pente est limitée à 3 mètres.
- 5.3** Les hauteurs résultantes de l'application de l'article 5.1 peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 5.4** Dans les cas des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non-conformes aux dispositions de l'articles 5.1, l'aménagement et l'extension de la totalité des volumes sont autorisés.
- 5.5** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.
- 5.6** Conformément à l'article UB 1.6 les sous-sols sont interdits dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin.

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

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

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

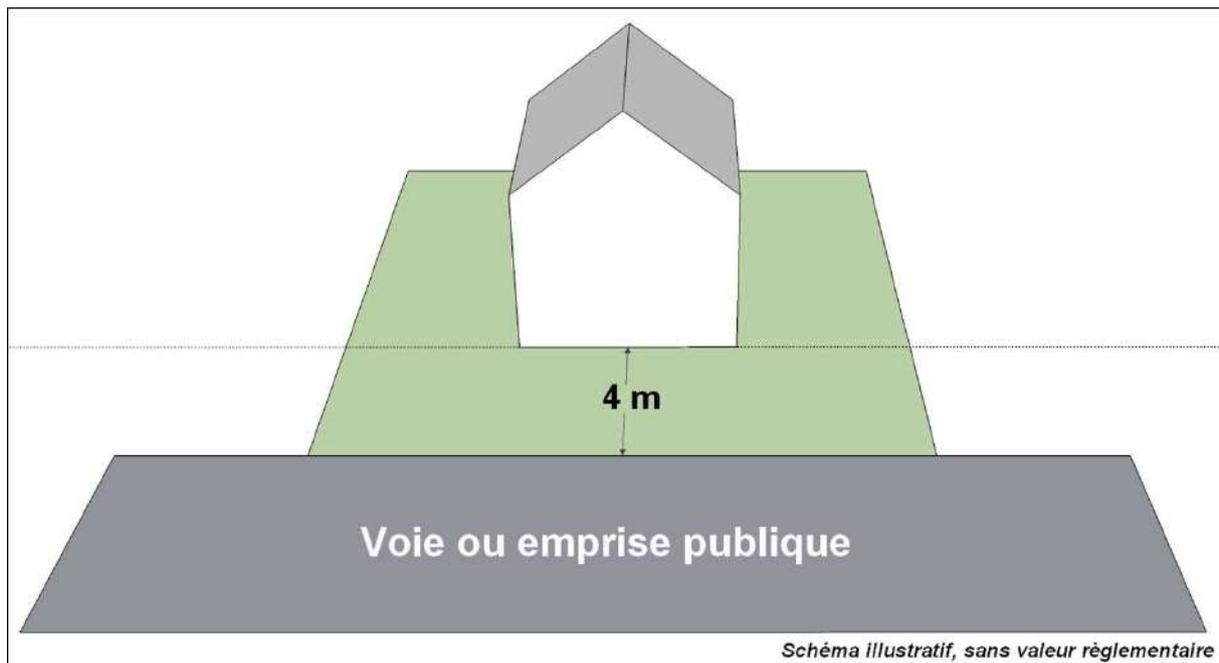
6.1 Dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et le long de la rue Principale de Wolfgantzen :

La façade sur rue des constructions principales devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

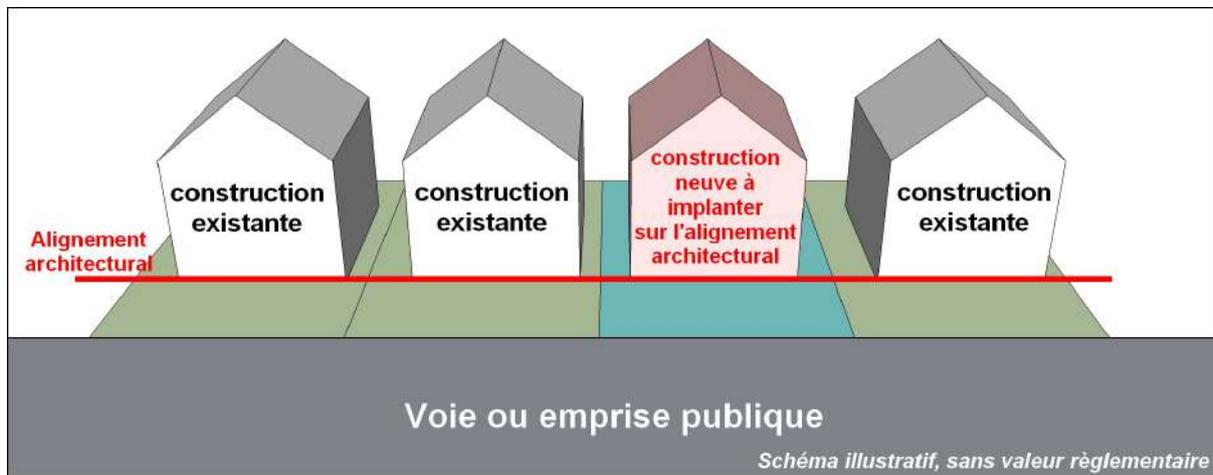
6.2.1. Dans les autres communes (hors Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim) et à Wolfgantzen (en-dehors de la rue Principale) :

Les constructions devront être établies en retrait de 4 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

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

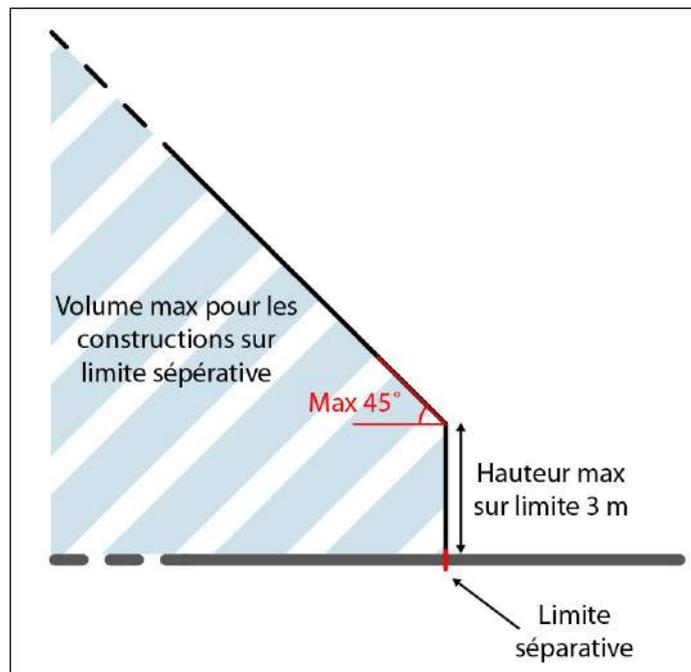
Il peut être dérogé aux dispositions précédentes avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la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

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite(s) séparative(s) :

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



En cas d'adossement à une construction existante à la date d'approbation du PLUi sur le fonds voisin, la construction à ériger ne pourra pas dépasser le volume existant sur limite (ou une longueur maximale de 12 mètres si le volume existant est inférieur à 12 m).

- **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).

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

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

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

7.3 De plus, dans les communes de Biesheim, Fessenheim, Volgelsheim et Logelheim :

Des constructions annexes présentant une hauteur maximale de 3 mètres hors tout et une emprise au sol maximale de 25 m² pourront être implantées librement sur limite(s) ou en recul (ces constructions ne sont pas compatibles pas dans le calcul des longueurs maximales sur limites).

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

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

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

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

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

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

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

9.1 Dispositions générales

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

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Bâtiments

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

9.2.2 Ravalement de façades

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

9.2.3 Matériaux

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

9.2.4 Clôtures

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

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

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

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

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

9.2.6 Antennes

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

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

Sans objet

<p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i></p>
--

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

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

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

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

- 12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.
- 12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.
- 12.3** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

14.1 Adduction d'eau potable

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

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

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

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

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

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

14.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

14.3 Electricité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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