

CHAPITRE 4 – ZONE UE

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

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

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

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

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

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

Porter à connaissance – Risques technologiques – Constellium

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

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

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

Périmètres de protection des captages

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

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

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

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

La zone UE est concernée pour les secteurs suivants :

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

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

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

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

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

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

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

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE 2.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.6** Dans les terrains couverts par l'atlas des zones potentiellement inondables du Haut-Rhin (zone bleu clair), sont interdits :
- Les remblais et clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, sauf remblais strictement limités à l'emprise des constructions autorisées ;
 - Les sous-sols ;
 - Les Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 3, la construction des établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrain de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux ou de déchets (même inertes), les déchèteries et la création de dépôts de Véhicules Hors d'Usage (VHU).

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

- 2.1** Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 2.2** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

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

Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE 4 : Emprise au sol

- 4.1 Non réglementé.

Article UE 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

Cette interdiction mentionnée ne s'applique pas :

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

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

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

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 A l'intérieur de la zone UE :

L'implantation des constructions est libre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet

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

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

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

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

- 12.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.
- 12.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptées compte tenue de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

13.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

13.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

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

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

14.1 Adduction d'eau potable

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

14.2 Assainissement

14.2.1 Eaux usées

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

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

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

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

14.2.2 Eaux pluviales

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

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

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

14.3 Electricité

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

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

15.1 Non réglementé.

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

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.