

CHAPITRE IV– ZONE AU

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2** ;
- les constructions à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- à l'intérieur de la zone **AU** et des secteurs **AUa et AUm**, soumis au risque d'inondation par débordement modéré et au risque par remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier ;
- à l'intérieur du secteur **AUe** soumis au risque par remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier ;
- dans le secteur **AUc**, les activités à usage exclusif de stockage.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **AU et des secteurs **AUa, AUe, AUc** et **AUm** :**

- les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydraulique et de protection ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.3., AU 2.4. et AU 2.5. ;

- la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :
 - qu'il n'y ait pas création de logements ;
 - que l'opération ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

2.2. A l'intérieur de la zone **AU** et des secteurs **AUm** et **AUa**, soumis au risque d'inondation par débordement modéré et au risque par remontées de nappe, les occupations et utilisations du sol sont également réglementées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

2.3. Dans le secteur **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares,
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

2.4. Dans le secteur **AUc**, réservé à l'extension de la zone d'activité intercommunale du Muehlbach, les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, d'activités industrielles et artisanales non polluantes et de bureaux, ainsi qu'aux activités commerciales liées à ces activités, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les aménageurs et réalisés selon un plan d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur permettant une organisation et une desserte interne cohérentes.

Au sein du secteur **AUc**, les constructions destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements sont admises à condition :

- qu'elles soient limitées à un logement par établissement ;
- qu'elles soient incorporées ou édifiées à proximité des établissements dont la construction devra être obligatoirement antérieure ou conjointe ;
- que la surface de plancher soit limitée à 50 % de la surface de plancher des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois excéder 180 m² par logement autorisé, extension éventuelle comprise.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

Dans ce secteur **AUc**, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage le long du ruisseau du Muehlbach, sont soumis à autorisation.

2.5. Dans le secteur **AUe**, les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, aux activités artisanales et connexes à l'agriculture à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les aménageurs et réalisés selon un plan d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur permettant une organisation et une desserte interne cohérentes ;
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

En outre, s'appliquent également au secteur **AUe**, soumis au risque par remontées de nappe, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf dans le secteur **AUc** où ce seuil est fixé à 10 mètres.

3.2. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

Dans les secteurs **AUe** et **AUc**, les entrées cochères des parcelles, bordant le domaine public, devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Les accès donnant sur la RN 83 sont interdits.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur destiné au traitement exclusif des effluents domestiques.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur.

Dans le secteur **AUe**, en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales devront être infiltrées sur place.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur AUa

L'implantation des constructions principales par rapport aux voies publiques existantes ou par rapport aux voies publiques principales à créer devra s'effectuer avec un recul maximal de 20 mètres et de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue.

Secteur AUe et AUc

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf :

- le long de la ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle où cette distance est portée à 20 mètres mesurée par rapport au rail extérieur de la voie principale côté Ouest ;

Toutefois, les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement de services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis à ces dispositions.

- le long de la RN 83 où cette distance est portée à 35 mètres mesurée par rapport à l'axe de la voie de circulation la plus proche du bâtiment à construire.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur AUa

7.1. A moins que la construction ne soit édiflée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

Secteurs AUc et AUe

7.3. Par rapport aux propriétés limitrophes à ces secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres dans le secteur NAc (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 6 m) ;
- 4 mètres dans le secteur NAc (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 m).

7.4. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de ces secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteur AUa

L'emprise au sol des constructions de pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Secteurs AUc et AUe

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Dans le secteur **AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, il ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas la hauteur maximale de 12 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux, ne pourra être dépassée.
- 10.3.** Dans le secteur **AUc**, la hauteur maximum des constructions de toute nature est fixée à 12 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.4.** Dans le secteur **AUe**, la hauteur maximum des constructions de toute nature est fixée à 10 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux. En cas d'extension du silo existant dans ce secteur, la hauteur autorisée pourra atteindre, sans la dépasser, celle du silo existant.
- 10.5.** Dans les secteurs **AUa**, **AUc** et **AUe**, les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants. En cas d'installation de panneaux solaires, la hauteur maximale de 12 mètres ne pourra être dépassée pour ce type de dispositifs.

10.6. Niveau du plancher inférieur

A l'intérieur de la zone **AU** et des secteurs **AUm**, **AUa** et **AUe**, le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations relatives à la zone et aux secteurs susvisés devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part le niveau de l'axe de la voie.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteurs AUa, AUc et AUe

11.1. Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Secteur AUa

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 45° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

11.4. Matériaux

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

11.5. Toitures

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits. La pente des remblais, notamment destinée à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.7. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes. Les clôtures pourront être constituées de haies-vives composées d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement à condition de ne pas dépasser les limites de la propriété.

Les haies droites, hautes et masquantes à base exclusivement de résineux sont interdites.

Secteurs AUc et AUe

11.8. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples et l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont autorisés à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.9. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.10. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les clôtures pourront être constituées de haies-vives composées d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement à condition de ne pas dépasser les limites de la propriété.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Secteurs AUa, AUe et AUc

- 12.1.** Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements. Des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.
- 12.3.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteur AUa

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Secteurs AUc et AUe

- 13.3.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.4.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.
- 13.5.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 4 places.
- 13.6.** Le cortège végétal situé le long du ruisseau du Muehlbach, matérialisé au plan de zonage, est classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.