

CHAPITRE VII - ZONE AU

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone AU comprend les secteurs d'extension suivants :

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

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

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU 2. et AU1.3.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les terrains de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone ou du secteur,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
 - les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves,
 - la création d'étang.
- 1.3 Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination concernant les secteurs **1AUe1** et **1AUe4**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article AU2. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

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

Sous-destinations	1AUe1	1AUe4
Exploitation agricole	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int
Logement	2.2	2.4
Hébergement	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	2.4
Restauration	2.3	2.4
Commerce de gros		Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int	
Hébergement hôtelier et touristique	Int	Int
Cinéma	Int	Int
Industrie	2.3	Int
Entrepôt		Int
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	2.3	Int
Salles d'art et de spectacles	Int	Int
Equipements sportifs	2.3	Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int

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

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

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

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

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

- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
- qu'ils soient incorporés à l'établissement d'activités, lorsque les dispositifs de sécurité le permettent ;
- que la surface de plancher du logement autorisé est limitée à 120 m² de surface de plancher (annexes comprises), limité à un logement par établissement ;
- La surface de plancher du logement devra être proportionnée à l'établissement d'activité sur site, et la surface de plancher du logement ne devra pas dépasser la surface de plancher de l'établissement d'activité.

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

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

2.4. Dans le secteur 1AUe4, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition :

- Les activités artisanales et commerciales sont autorisées à condition que les activités commerciales n'excèdent pas 1500 m² de surface de vente en cumulé dans le secteur ;
- les activités artisanales à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation ou d'activités ;
- les activités de restauration sont autorisées en accompagnement d'une activité sur place (comme activité d'accompagnement annexe).

2.5. Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe4, les opérations d'aménagement devront tenir compte des conditions suivantes :

- que l'opération soit compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

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

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les occupations et utilisations du sol autres qu'à usage d'habitat ne créent pas de nuisance incompatible avec la dominante résidentielle du secteur ;
- que la surface de vente commerciale développée n'excède pas 150 m² par unité.

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

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 3 : Hauteur des constructions

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

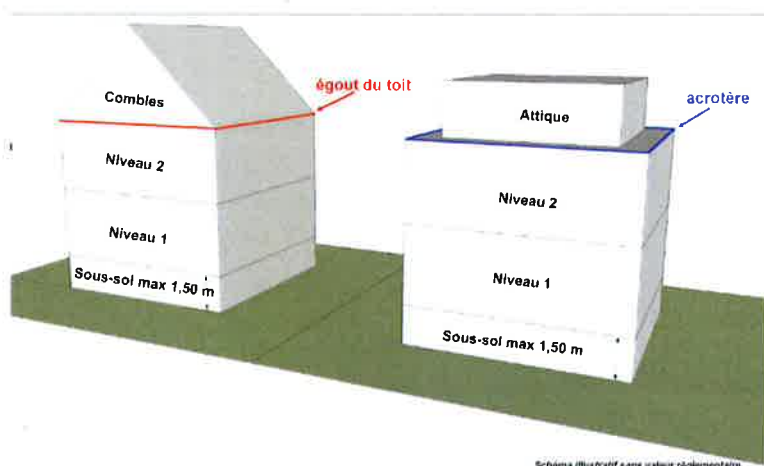
Sur les terrains concernés par les PPRI, le nombre de niveau est à compter à partir de la côte des plus hautes eaux tels que référencée dans les PPRI.

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

- **dans le secteur 1AUe1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres
- **dans les secteurs 1AUe4**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

- dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

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



- 3.2** Dans le secteur 1AUa1, la hauteur maximale des constructions est la suivante : Elle est fixée à R + 4 niveaux (attiques ou combles compris) maximum. La répartition des hauteurs maximales des constructions à implanter sur le secteur devra être compatible les dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 3.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

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

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

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

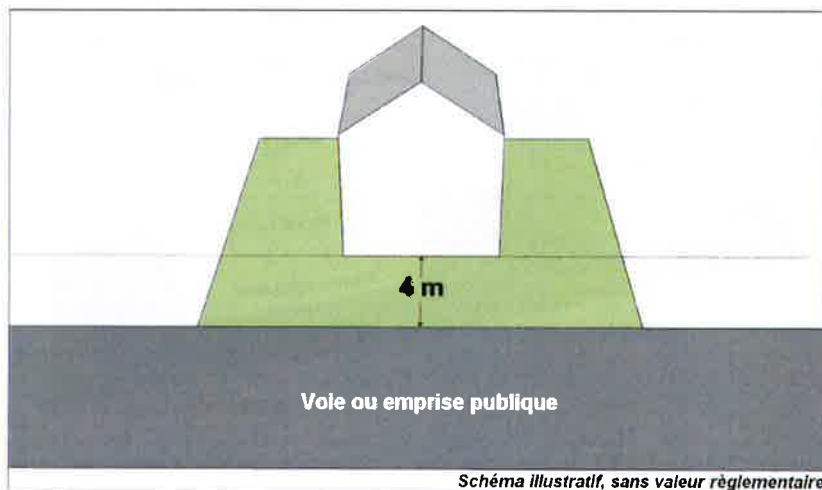
4.1 Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe4 :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

5.1 Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe4 :

5.1.1 Par rapport aux propriétés comprises dans les secteurs 1AUe1, 1AUe4 :

Les constructions pourront être édifiées :

- sur limites séparatives

ou

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

5.1.2 Par rapport aux propriétés limitrophes des zones 1AUe1, 1AUe4:

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

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

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

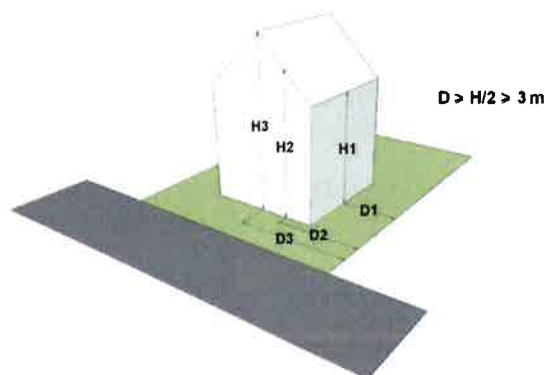


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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

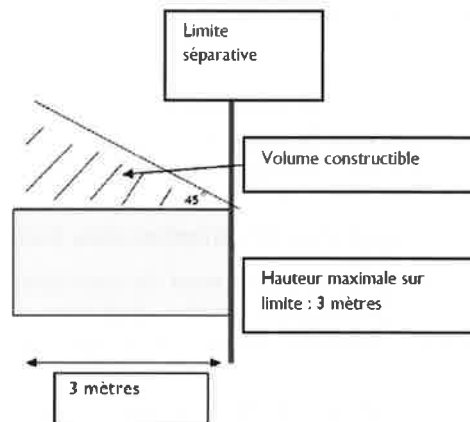
5.2.2.1 En cas d'adossement à une construction existante déjà implanté sur limite séparative si la construction à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant mentionnées à l'article 5.2.2.3.

Toutefois, si cette dernière présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 5.2.2.3, la construction à accoler pourra atteindre ces dimensions.

Il peut en outre être implanté une construction répondant aux conditions fixées à l'article 5.2.2.3.

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

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



5.2.2.4 En cas de servitude de cour commune.

5.3. Dans le secteur 1AUa1

5.3.1 Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

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

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

7.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

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

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

7.2. Clôtures

7.2.1 Dans les secteurs 1AUe1 et 1AUe4 :

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

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

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

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

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

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

7.2.2 Dans les autres secteurs

Clôtures sur rue

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

Clôtures sur limites séparatives

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

Dans tous les cas :

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

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

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

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

- 8.1.** Sauf dans les secteurs **1AUe1** et **1AUe4** : la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées et les parkings végétalisés (non imperméabilisés) seront comptés dans ces espaces ; toutefois au moins 10 % de la superficie du terrain sera végétalisé (non comptés les toitures végétalisées et parkings végétalisés)
- 8.2** Dans le secteur **1AUa1**, une proportion de 25% d'espaces libres autour des constructions devra être traitée en espaces verts comportant des arbres-tiges. Les terrasses végétalisées et les parkings végétalisés seront comptés dans ces espaces.
- 8.3.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres et/ou de haies dans un objectif d'intégration paysagère.
- 8.4.** Les aires de stationnement de plus de 10 places, réservées aux voitures de tourisme, devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.
L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.
- 8.5.** Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran végétal dense.

STATIONNEMENT

Article AU 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

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

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

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUb et 1AUc :

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à :

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

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Collecte des déchets

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

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