

CHAPITRE 4 – ZONE AU

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Dans le secteur AUs, toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles ne sont pas nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- I.2. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - la création d'étangs

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur AUc les constructions et les autres modes d'occupations et d'utilisations du sol admis sont soumis aux conditions particulières ci-après :

- les terrains concernés doivent être viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble telle qu'elle est définie à la pièce 2.c. "Orientations d'Aménagement" ;

- leur aménagement doit se réaliser conformément aux schémas d'organisation et aux autres prescriptions figurant à la pièce 2.c. "Orientations d'Aménagement" ;
- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération doivent être pris en charge financièrement par les constructeurs.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. 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.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

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, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. 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 potable.

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle 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.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.
Toutefois l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé dans la limite de 5 m² de S.H.O.B.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la berge des cours d'eau.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 8 sont applicables

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.
Toutefois il n'est pas fixé de coefficient d'emprise lorsque la surface hors œuvre brute totale des constructions sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 12,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2.** Lorsqu'il existe un sous-sol non affecté aux activités économiques, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** De plus :
- la hauteur de tout point de l'égout du toit est limitée à 8,5 m par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel,
 - la hauteur de tout point du faîtage est limitée à 13 m par rapport à la projection de ce point sur le terrain naturel.
- 10.4.** Dans le secteur AUc (Krautlaender 2) situé en entrée Nord de l'agglomération, la hauteur totale des constructions donnant sur la zone naturelle est limitée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.5** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Article AU II : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doit s'inspirer des recommandations émises au guide conseil architectural de la Région de Guebwiller.

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes ; les couleurs fluorescentes ou trop vives sont interdites.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

La pente des toitures des bâtiments doit être comprise entre 45 et 55° ; s'agissant de bâtiments à usage d'activité économique, la pente ne pourra être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise, ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

11.4. Orientation des faîtages

Dans le secteur situé en entrée Nord de l'agglomération, les faîtages des constructions donnant sur la zone naturelle doivent être orientés selon les indications reportées au règlement, document graphique n°3.2.b.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

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

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.

Sauf dispositions contraires, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique de dimension minimum 3m x 6m.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain.
Toutefois, lorsque la surface hors œuvre brute totale des constructions sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques, cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.2.** Les parties de zone indiquées sous "espace à planter" au règlement, document graphique n°3.2.b, doivent être maintenues en pleine terre et plantées d'arbres fruitiers ou de haies arbustives composées d'essences locales.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est de 0,60.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.