

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		1AU	1AU	1AU
<i>Zones</i>				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1.1 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières,
2. Les constructions à vocation de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, les centres de congrès ou d'exposition, les cinémas,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article 1.2. 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :

Les constructions, les installations, les aménagements sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
- De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Ladite opération sera conçue dans le cadre d'une réflexion globale donnant lieu à une esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone. L'urbanisation se réalisera alors soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble dans les cas où le nombre de tranches n'est pas défini dans l'OAP.

Chaque tranche donnera lieu à une autorisation (permis d'aménager, lotissement, arrêté de remembrement dans le cas d'une AFUA, etc.).

Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

II MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 12 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Cas des voies et emprises publiques :

Non règlementé

Cas des cours d'eau :

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :

- 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
- 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée 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 rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
 - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
 - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
 - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m². Les dispositions de l'alinéa 2 relatif à l'implantation sur limites séparatives restent applicables.
 - Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.

5. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

Article 2.3. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.4. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 7 mètres à l'égout principal de toiture
 - 7,50 mètres au sommet de l'acrotère.
2. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions spécifiques au secteur 1AUa :

3. La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à
 - 9 mètres au faitage.
 - 5 mètres à l'égout principal de toiture.
 - 5,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur 1AUb :

4. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 9 mètres à l'égout principal de toiture
 - 9,50 mètres au sommet de l'acrotère.

5. En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'éégout de toiture et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

Règles alternatives :

6. Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux bâtiments destinés aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. Toitures

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrières des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas...) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Dispositions générales

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge ou rouge vieilli. A Dossenheim-Kochersberg, la couleur noire est également autorisée.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, aux pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher des couleurs du nuancier figurant en annexe du présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

4. Ouvertures :

- La longueur cumulée des lucarnes ne devra pas représenter plus de 40% de la longueur du pan de toiture.

5. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être exigée afin de respecter l'organisation du bâti traditionnel voisin.

6. Clôtures :

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

2. Clôtures :

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

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

Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% en cas de création de piscine ou pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
- Pour toute opération entraînant la création de plus de 8 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUb.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IV STATIONNEMENT

Article 2.8. 1AU - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.9. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
 - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
 - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.

Article 2.10. 1AU - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure. Des exemples de calculs sont présentés dans le lexique.

Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, Wiwersheim.*

Véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places minimum par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Au moins 50% des places exigées devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU,...) les places supplémentaires de stationnement exigées à partir de 4 logements créés pourront être regroupées sur des aires aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité...).
- Pour l'ensemble des normes ci-dessus, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

Véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places minimum par logement créé. Dans le secteur 1AUb pour les logements créés d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m² il n'est exigé la création que de 2 places par logement.
- Au moins 50% de ces places devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public. Dans le secteur 1AUb au moins 30% des places exigées devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU...), 1/5ème des places exigées pourra être regroupé sur des aires communes aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité...).
- Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée 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, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
 - Être proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
 - 3 mètres, Une largeur minimale de 5,50 mètres est exigée s'il dessert une construction à destination d'habitation de plus de 350m² de surface de plancher et/ou comportant plus de 4 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

Disposition applicable aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen.*

6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Disposition applicable aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Griesheim-sur-Souffel, Gougenheim, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire et du maire.

Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

II DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 - 1AU - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

Article 3.5. 1AU - Electricité

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. 1AU - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.