

CHAPITRE VII - ZONE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- 1.1. Le changement d'affectation des constructions existantes sauf dans le cas d'aménagement de gîtes ruraux visé à l'article A 2.7.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, sauf la liaison routière Altkirch – Mulhouse – Burnhaupt-le-Bas.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

Dans les zones exposées au risque d'inondation qui sont reportées sur les plans de zonage pour information

a) *Communes concernées par le P.P.R. de la Largue*^a : **HEIDWILLER, SAINT-BERNARD et SPECHBACH-LE-BAS**

- 1.7. Toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque d'inondation et notamment toute construction ou installation située en dessous du niveau du terrain naturel préexistant avant les travaux.

b) *Communes concernées par le P.P.R. de l'III*^b

- ***Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé)***

Communes concernées : **FROENINGEN, HOCHSTATT, ILLFURTH, TAGOLSHEIM et WALHEIM**

Biens et activités existants

- 1.8. Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation et d'activité à des niveaux situés sous la cote des plus haute eaux.
- 1.9. Toute extension de plus de plus de 20 m² de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.

^a Le P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 6

^b Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 7

- 1.10. Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions).

Biens et activités futurs

- 1.11. Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exception des réseaux et installations enterrés, des occupations et utilisations du sol visées aux articles A 2-2.16 à A 2- 2.20. et des travaux d'entretien des ouvrages existants.
- 1.12. Le retournement des chenaux de crue actifs. Ces chenaux devront rester enherbés ou boisés.

- ***Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).***

*Communes concernées : **WALHEIM**.*

La coté de référence est :

- soit la cote des plus hautes eaux reportée sur la cartographie réglementaire (voir document n° 7 du dossier),
- soit 50 cm au-dessus des voies desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Biens et activités existants

- 1.13. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité, des sous-sols existants à usage d'habitation.

Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants

- 1.14. La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de cette cote et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que les précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouverture opposée au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...).
- 1.15. Toute réalisation de remblaiement autre que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

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

Dans l'ensemble de la zone A, secteur Aa et Ab compris :

- 2.1. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.2. Les ouvrages publics de rétention des eaux de ruissellement à condition qu'ils fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

- 2.3.** L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logements.
- 2.4.** La réalisation d'annexes aux constructions agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., si elles sont situées à moins de 20 mètres de la construction existante et à condition que les constructions fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.5.** Les programmes ou projets de travaux visés à l'article L. 414-4^e du code de l'environnement dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000 Vallée de la Largue^f [FR 4202001] qui correspond au lit majeur fonctionnel de la Largue sur les bans communaux de Saint-Bernard, Heidwiller et Spechbach-le-Bas, s'ils font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Dans la zone A, secteurs Aa et Ab non compris :

- 2.6.** Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
- de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - au double de la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
 - à la surface minimale d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
 - à la surface minimale d'installation dans le cas de la construction d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation ;
 - que les constructions à usage agricole précèdent celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole.
 - que les bâtiments à usage de logement soient édifiés à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'ils ne comprennent pas plus de 2 logements de S.H.O.N. maximale cumulée de 400 m².
 - que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur un même site.
- 2.7.** L'aménagement de gîtes ruraux dans les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du P.L.U. à condition que les volumes des constructions existantes ne soient pas modifiés et que l'hébergement touristique ne constitue qu'un complément à l'activité agricole. La surface hors œuvre nette de ces gîtes s'ajoute à celle des logements de l'exploitant qui représentent une S.H.O.N. maximale cumulée de 400 m².

^e Voir texte de l'article L.414-4 du code de l'environnement en annexe du règlement

^f Voir rapport de présentation (carte de délimitation et description du site)

- 2.8. La création de gîtes ruraux dans des bâtiments annexes à des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du P.L.U. à condition que ces bâtiments annexes soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants et que l'hébergement touristique ne constitue qu'un complément à l'activité agricole. La surface hors œuvre nette de ces gîtes est limitée à 120 m² et s'ajoute à celle des logements de l'exploitant ce qui représentent une S.H.O.N. maximale cumulée de 520 m².

Dans le secteur Ab :

- 2.9. Les constructions et installations nécessaires à la production horticole ainsi qu'à la vente de produits horticoles.

Dans les zones exposées au risque d'inondation qui sont reportées sur les plans de zonage pour information

- a) Communes concernées par le P.P.R. de la Largue ^a : **HEIDWILLER, SAINT-BERNARD** et **SPECHBACH-LE-BAS**

- 2.10. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le risque d'inondation et notamment une extension de moins de 10 m² par construction existante, cette mesure n'étant pas cumulable.

- b) Communes concernées par le P.P.R. de l'III ^b

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé)**

Communes concernées : **FROENINGEN, HOCHSTATT, ILLFURTH, TAGOLSHEIM** et **WALHEIM**

Biens et activités existants

- 2.11. La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
- 2.12. L'extension limitée, inférieure à 20 m², à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure à la cote des hautes eaux.
- 2.13. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- 2.14. Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- 2.15. Le stockage temporaire de bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies.

^a Le P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 6

^b Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 7

Biens et activités futurs

- 2.16. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- 2.17. Les travaux de reconstitution de ripisylve le long des cours d'eau et de reconstitution de forêt alluviale.
- 2.18. A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par le choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels et la superficie de la zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- 2.19. Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de manière à ne pas être emporté par les eaux.
- 2.20. Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

- ***Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).***
*Communes concernées : **WALHEIM**.*

La coté de référence est :

- soit la cote des plus hautes eaux reportée sur la cartographie réglementaire (voir document n° 7 du dossier),
- soit 50 cm au-dessus des voies desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Biens et activités existants

- 2.21. Les extensions des bâtiments existants, à condition que la cote du plancher soit supérieure à la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de cette cote, et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- 2.22. La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux, cote reportée sur le plan de zonage du P.P.R.
- 2.23. L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux ...).

- 2.24.** Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- 2.25.** Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- 2.26.** Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges.

Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants

- 2.27.** Les constructions non interdites à l'article A 1-1.14 à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'appliquent aux constructions à usage de garage.
- 2.28.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.29.** Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- 2.30.** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au dessus de la cote de référence,
 - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

Article A3 : 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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

4.1. Adduction d'eau potable

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

4.2. Assainissement

Eaux usées

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement 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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux provenant des aires de stationnement et de circulation doivent être stockées préalablement à leur évacuation vers le réseau collecteur au-delà d'un débit de fuite de 5 litres / seconde / hectare. Les eaux des toitures sont soumises aux mêmes dispositions.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, dans le cas où l'assainissement est assuré par un système d'épuration individuel, la superficie minimale du terrain d'assiette est de 4000 m².

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

6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées aux distances minimales de l'alignement des voies suivantes :

- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

6.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

- 6.3.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes aux constructions existantes admises à l'article A2 – 2.4, la longueur d'adossement sur les limites séparatives n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 14 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des constructions existantes implantées sur limites séparatives

- 7.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative à condition qu'une distance de 3 mètres comptés par rapport à la limite séparative perpendiculaire au plan de la façade de l'extension reste libre et sans que la hauteur de ces extensions dépasse la hauteur de la construction existante.

- 7.3.** Les bâtiments publics, les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.
Cette hauteur maximale est réduite à 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation et à 5 mètres pour leurs annexes.

- 10.2.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par les articles 10.1.

Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).

- 10.3.** Les dispositions précédentes (10.1 et 10.2) sont applicables à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'appliquent aux construction à usage de garage.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les matériaux de couleurs vives sont interdits.

Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.

Les façades composées de rayures polychromes verticales ou horizontales sont interdites.

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes contiguës doivent être couverts de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de couleur rouge, rouge-brun nuancé ou ayant un aspect de terre cuite.

Les enduits et les matériaux des hangars, silos, bâtiments à usage d'activité ou annexes non contiguës aux bâtiments d'habitation doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement. La couleur blanche est interdite. L'association de plusieurs matériaux ou couleurs ne doit donner ni un effet de catalogue ni un effet de bariolage.

11.2. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures qui doivent être réalisées en grillage est fixée à 2 mètres.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de création de surfaces de plancher, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

13.1. Lors de l'implantation de bâtiments à caractère agricole ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètres.

13.2. Les espaces boisés à conserver sont classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.