

COMMUNE DE HÉGENHEIM

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2021/115 Portant Règlement Municipal des Constructions

ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE MUNICIPAL N°2018/89

Le Maire de la Commune de Hégenheim,

VU l'article 1^{er} de la loi du 7 novembre 1910 concernant la Police des constructions

VU la délibération du Conseil Municipal de HEGENHEIM du 18 juin 2018 autorisant le Maire à édicter un arrêté portant règlement municipal des constructions

VU la réunion publique qui s'est tenue le 05.07.2018

CONSIDERANT qu'en raison de la caducité du POS de HEGENHEIM depuis le 27 mars 2017, le règlement national d'urbanisme, mentionné aux articles L 111-1 et L 422-6 du Code de l'urbanisme, s'applique, dans sa totalité, sur le territoire communal

CONSIDERANT que les dispositions permissives du règlement national sont trop générales et insuffisamment contraignantes

CONSIDERANT que ces dispositions ne permettent pas d'assurer un développement cohérent et satisfaisant de l'urbanisation sur le territoire communal

CONSIDERANT que l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique locale justifie l'édiction du présent règlement municipal des constructions.

ARRÊTE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article 2 – Portée juridique

Les dispositions du présent règlement sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou à une déclaration au titre du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
068-216801266-20211019-ADSRMC2021-115-AU
Date de télétransmission : 28/10/2021
Date de réception préfecture : 28/10/2021

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues du règlement national d'urbanisme, ou, le cas échéant avec celles issues du document d'urbanisme opposable sur le territoire communal.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles prévues dans le règlement national d'urbanisme ou le document d'urbanisme opposable, celles du présent règlement l'emportent.

Les dispositions du présent règlement municipal s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.

Article 3 – Commission Municipale

Il est constitué une commission municipale pour la conservation de l'esthétique locale. Les membres de cette commission, experts en la matière, ou sensibilisés par ces problèmes, sont les membres de la commission technique communale.

Le maire prendra l'avis de cette commission chaque fois qu'il le jugera utile, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre bâti. Cette commission siègera sous la présidence du maire ou de l'adjoint délégué.

Les membres de cette commission sont tenus au secret des délibérations.

Article 4 – Divisions en secteurs

Le territoire couvert par le présent règlement est divisé en zones urbaines (UA, UB, UC et UE) et un secteur à urbaniser (AUe). Elles figurent sur le plan de zonage annexé au présent règlement. Ces zones comportent le cas échéant des secteurs et des sous-secteurs.

- La zone UA correspond au centre historique de Hégenheim. Le tissu bâti y est serré avec des volumes bâtis importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation et de services publics.
Elle comprend le secteur UAa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse.
- La zone UB correspond à une zone urbaine de densité moyenne à dominante d'habitat résidentiel. Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien. Elle peut accueillir les services et les équipements publics ainsi que des activités peu nuisantes.
Elle comprend le secteur UBa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle- Mulhouse.

- La zone UC correspond à une zone urbaine de densité faible à moyenne, à dominante d'habitat résidentiel. Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien et de ses premiers faubourgs. Elles ont été réalisées principalement par voie de lotissement ou d'opération groupée. Cette zone peut accueillir des services et équipements publics ainsi que des activités peu nuisantes. Elle comprend le secteur UCa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse. En tout état de cause, la densité maximale attendue dans ce secteur est de 30 logements à l'hectare.
- La zone UE qui correspond à une zone comportant des établissements d'activités économiques et des services.
- Le secteur AUe, réservé à des activités économiques et de services sous conditions.

Article 5 – Adaptations mineures

Les règles du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la configuration des parcelles, la nature du sol ou de contraintes résultant de constructions existantes.

Article 6 - Lexique

Acrotère : l'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Carport : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 30 m², sa hauteur à 2,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. Les carports présenteront un toit plat ou à faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ).

Construction principale : construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des constructions annexes destinées au stationnement et au rangement.

Construction annexe : c'est une construction de faible importance (emprise inférieure à 30 m²), non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abris de jardin, piscine, terrasse-véranda, remise, carport...).

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Art. R.420-1).

Mur béton ou maçonné : clôture constituée :

- soit d'un mur en béton ;
- soit d'un mur composé de matériaux (blocs béton, briques, pierres, etc.) unis par un liant (mortier, ciment, plâtre, etc.)

Cette définition exclut les murs en gabions, palissade ou autres panneaux.

Mur plein : clôture formée d'éléments jointifs dont les éléments sont assemblés de manière opaque (ex : mur béton, mur maçonné, gabions, palissades, panneaux etc.).

Mur de soutènement : mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres d'origine naturelle (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent). L'objectif d'un mur de soutènement est de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain.

Mur de remblais : mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres ramenées artificiellement sur site (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent). L'objectif d'un mur de remblais est de permettre le nivellement d'une propriété.

Surface de plancher : Art. R. 112-2. - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,...

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Rucher : abri léger et démontable aménagé par un apiculteur pour abriter un essaim, une colonie d'abeilles.

Hauteur d'une construction à l'égout du toit

« L'égout du toit » est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Contiguïté : une construction contiguë est une construction accolée à un autre construction.

Claire-voie : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Mode de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau naturel moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux. Elle est calculée par différence, mesurée verticalement, entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut de la toiture (faitage ou sommet de l'acrotère).

Pour déterminer le niveau moyen du terrain naturel, il faut s'appuyer sur la pente principale.

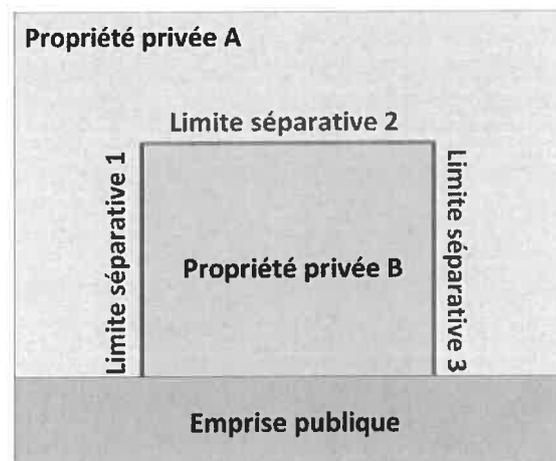
Attique : L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

Néanmoins lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- construction dans un terrain en pente (supérieure à 15°),
- construction encaissée sur au moins 1/3 de sa hauteur totale,
- construction implantée en limite d'une zone agricole ou naturelle
- la pente montante doit donner sur la zone agricole ou naturelle

Alors le retrait de 1,50 mètre n'est pas imposé au côté de l'attique qui donne sur la pente montante en zone agricole ou naturelle.

Limites séparatives : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Dans le présent règlement est considérée comme une limite séparative chaque segment cadastral (quel que soit le nombre de propriétés). Ainsi, sur l'exemple suivant (vue du haut), bien qu'il n'y ait que deux propriétés privées différentes, le présent règlement considère qu'il y a trois limites séparatives puisque trois segments cadastraux séparent ces deux propriétés.



CHAPITRE II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Dispositions relatives à la sécurité publique

Article 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Certaines occupations et utilisations du sol sont interdites, pour des raisons de sécurité publique.

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC :

- 1.1.1 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.1.2 La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.1.3 La création de nouveaux établissements industriels.
- 1.1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - 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 affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules (sauf ceux existants à la date d'approbation du PLU et faisant partie du garage automobile).
- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.1.6 Dans le secteur UAa, UBa et UCa, les logements collectifs et les groupes d'habitations sont interdits. La réhabilitation des logements collectifs ou accolés existants est autorisée à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les logements accolés à un bâtiment d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).
- 1.1.7 Dans les espaces figurant sur le plan de zonage comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme », les boisements doivent être maintenus ou renforcés. Dans ces espaces seuls sont autorisés les infrastructures, les ouvrages d'intérêt général et/ou de protection face aux risques naturels.
- 1.1.8 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

Dans l'ensemble de la zone UE :

- 1.1.9 Les constructions et lotissements à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 1.2. 4. du présent chapitre.
- 1.1.10 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.1.11 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - 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 affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules à l'exception d'une déchèterie (sauf faisant partie d'un garage automobile) ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.1.12 Les exploitations agricoles, ainsi que les entrepôts de stockage non liés à des activités de production autorisées dans la zone.
- 1.1.13 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

Dans le secteur AUe :

- 1.1.14 Les constructions, installations et travaux autre que ceux autorisés à l'article 1.2.10 ci-dessous.
- 1.1.15 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières et la création d'étang.

Article 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC :

- 1.2.1 L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 1.2.2. La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.
- 1.2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Dans l'ensemble de la zone UE :

- 1.2.4 La construction ou l'aménagement d'un logement de service (sans construction annexe, sans construction d'agrément, sans piscine etc.) par établissement à condition qu'il soit :
- destiné aux personnes dont la présence constante peut être jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements : la taille de ces logements est limitée à un 1/3 de la surface de plancher de l'établissement en question avec un maximum de 100 m² de surface de plancher;
 - intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.
- 1.2.5 L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date de prise d'effet du présent arrêté.
- 1.2.6 L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes à la date de prise d'effet du présent arrêté à condition qu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 1.2.7 La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.
- 1.2.8 Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité pour les quartiers résidentiels voisins (actuels et futurs).
- 1.2.9 Les activités hôtelières à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité pour les quartiers résidentiels voisins (actuels et futurs).

Dans le secteur AUe :

- 1.2.10 Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE, à condition que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et son intégration dans les sites et les paysages environnants.
- 1.2.11 L'édification et la transformation des clôtures.

Article 1.3 - Conditions de desserte des terrains par les accès et la voirie

Pour des raisons de sécurité publique, les conditions de desserte par les voies des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements sont réglementées comme suit :

1.3.1 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.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les voies privées en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

Cette emprise ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans l'ensemble des zones UB et UC :

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres (trottoirs et bandes cyclables compris), sauf circonstances particulières tenant à la configuration des lieux ou à l'importance des opérations qu'elles doivent desservir. Une largeur de chaussée de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 4 logements.

Les largeurs minimales figurant ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de voie à sens unique qui devront être dimensionnées de manière à assurer une desserte sécurisée des constructions.

Dans l'ensemble de la zone UE et du secteur AUe:

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 10 mètres, sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic, et sauf pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur maximale de 100 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

1.3.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Dispositions applicables à toutes les zones

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dispositions complémentaires pour les zones UE et secteur AUe

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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

Article 1.4. Stationnement

Dans l'ensemble des zones et secteurs :

1.4.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes suivantes :

Voitures

Habitat	
Chambre individuelle	1 place/2 chambres
Studio	1 place/logement
Logements sociaux	1 place minimum par logement
Logements de 2 à 4 pièces (hors logements sociaux)	2 places/logement
Logements de 5 pièces et + (hors logements sociaux)	3 places/logement
Logements collectifs (hors logements sociaux, hébergement hôtelier et résidences pour personnes âgées)	Selon le nombre de pièces par logement (normes ci-dessus) + 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements (exemple : de 2 à 5 logements : 2 places supplémentaires ; de 6 à 10 logements : 4 places supplémentaires...)
Maison individuelle	3 places dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et aisément accessible depuis la voie d'accès
Foyer logement pour personnes âgées	1 place par logement

Dans les lotissements, groupes d'habitation	2 places supplémentaires par tranche de 5 logements
Hébergement hôteliers, restaurants	60% de la Surface de plancher (SdP)
Bureaux	60% de la SdP
Commerces - Jusqu'à 300m ² de SdP - Plus de 300m ² de SdP	60% de la SdP, 2 places minimum 100% de la SdP, 2 places minimum + places de livraisons (100m ² mini.) et places réservées au personnel (2 places par tranche de 100m ² de SdP)
Artisanat, industrie, entrepôt	10% de la SdP
Equipements publics	A déterminer en fonction : - de la destination - du taux et du rythme de fréquentation - de leur situation par rapport à des transports en commun performants ou des parcs publics de stationnement existant ou en projet

Modalités de calcul du nombre de place de stationnement

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Caractéristiques d'accès et dimension minimale des places de stationnement :

Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.

Vélo

Immeubles collectifs (constructions nouvelles) : dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 2 vélos minimum par logement avec un ratio de 1,5 m² de surface de plancher par vélo.

Les immeubles collectifs nouveaux (logements) devront en outre disposer de 4 à 8 emplacements de vélos au minimum, destinés aux visiteurs à proximité de chaque entrée.

- 1.4.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 1.4.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 1.4.4 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 1.4.5 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 aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 1.4.6 Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

Article 2 - Dispositions relatives à l'hygiène

Eau potable

2.1 Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

Article 3 - Dispositions relatives à l'esthétique locale

Article 3.1 – Dispositions relatives à la situation des constructions

A. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dans l'ensemble de la zone UA :

3.1.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. En l'absence d'alignement architectural, les constructions s'implanteront en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les garages devront être implantés en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

3.1.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de faible emprise (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10 m²) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

Dans l'ensemble des zones UB et UC :

3.1.3 Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

3.1.4 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10 m²) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

Dans la zone UE et le secteur AUe:

3.1.5 Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

3.1.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10m²) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Dans l'ensemble de la zone UA :

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

3.1.7 Dans les 15 premiers mètres à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être édifiées sur limite(s) séparative(s).

Sinon, 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 4 mètres (**H/2, avec minimum 4 mètres**).

3.1.8 Au-delà des 15 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

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 4 mètres (**H/2, avec minimum 4 mètres**).

3.1.9 L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- Au-delà des 15 premiers mètres à partir de l'alignement : en cas de constructions annexes (une annexe étant entendu comme une construction n'excédant pas 30m² d'emprise au sol, accolé ou non à la construction principale), à condition que la hauteur en tout point de la construction annexe n'excède pas 3 mètres et ce indépendamment de la hauteur de la construction principale, avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. Dans tous les cas, leur longueur sur limite séparative, ne pourra excéder 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.
- si elle s'adosse à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fond voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun.

3.1.10 D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun.

3.1.11 Les articles 3.1.7 et 3.1.8 ci-dessus **ne s'appliquent pas** dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

3.1.12 **Dans tous les cas** : les constructions devront respectées un recul d'au moins 5 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

Dans les zones UB et UC :

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

3.1.13 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 4 mètres (**H/2, avec minimum 4 mètres**).

3.1.14 **Au-delà des 15 premiers mètres à partir de l'alignement**, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- si elle s'adosse à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fond voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun.
- en cas de constructions annexes (une annexe étant entendu comme une construction n'excédant pas 30m² d'emprise au sol, accolé ou non à la construction principale), à condition que la hauteur en tout point de la construction annexe n'excède pas 3 mètres et ce indépendamment de la hauteur de la construction principale, avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. Dans tous les cas, leur longueur sur limite séparative, ne pourra excéder 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

3.1.15 D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun.

3.1.16 Le long des boisements matérialisés sur le plan de zonage comme « plantations et espaces boisés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à **10 mètres** ; toutefois pour les constructions annexes (abri de jardin, piscine, etc.) ce recul minimal est ramené à 4 mètres.

3.1.17 Les articles 3.1.13 et 3.1.14 ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

Dans la zone UE et le secteur AUe:

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.
Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.*

3.1.18 Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres **(H/2, avec minimum 6 mètres)**.

3.1.19 Par rapport aux propriétés de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres **(H/2, avec minimum 4 mètres)**.

3.1.20 Les articles 3.1.18 et 3.1.19 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul de celles-ci.

3.1.21 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

C. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article 3.2 - Dispositions relatives à l'aspect extérieur aux constructions

A. Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UA :

Le mode de calcul de la hauteur est défini dans l'article 6 du chapitre 1^{er}.

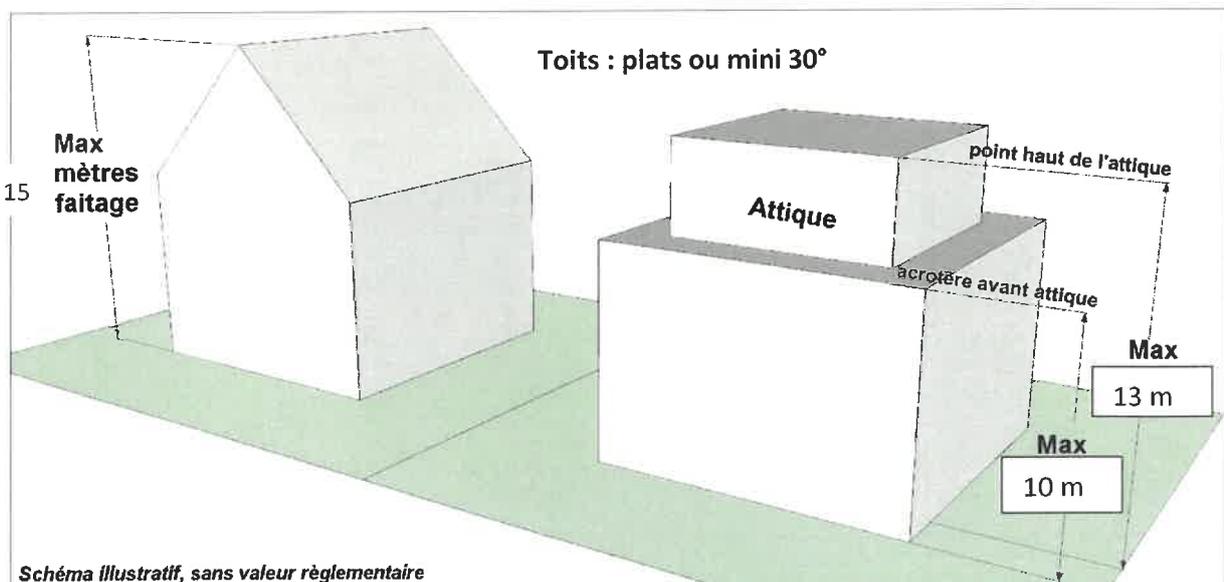
3.2.1 Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 15 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de la toiture est fixée à 13 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 10 mètres.

L'attique devra être implanté en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau. L'attique présentera une toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) et ne sera pas surmonté par une toiture en pente supplémentaire.

De plus, en cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :

- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
- L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
- Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.



- 3.2.2 Toutefois les règles de l'article 3.2.1 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date de prise d'effet du présent arrêté et ayant des hauteurs supérieures à celles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 3.2.3 Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.
- 3.2.4 Les dispositions des articles 3.2.1 à 3.2.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.

Dans l'ensemble de la zone UB :

- 3.2.5 Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 15 m.
Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 13 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 10 mètres.
- L'attique devra être implanté en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau. L'attique présentera une toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) et ne sera pas surmonté par une toiture en pente supplémentaire.
- De plus, en cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :
- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
 - L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
 - Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.
- 3.2.6 Toutefois les règles de l'article 3.2.5 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date de prise d'effet du présent arrêté—et ayant des hauteurs supérieures à celles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 3.2.7 Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.
- 3.2.8 Les dispositions des articles 3.2.5 à 3.2.7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone UC :

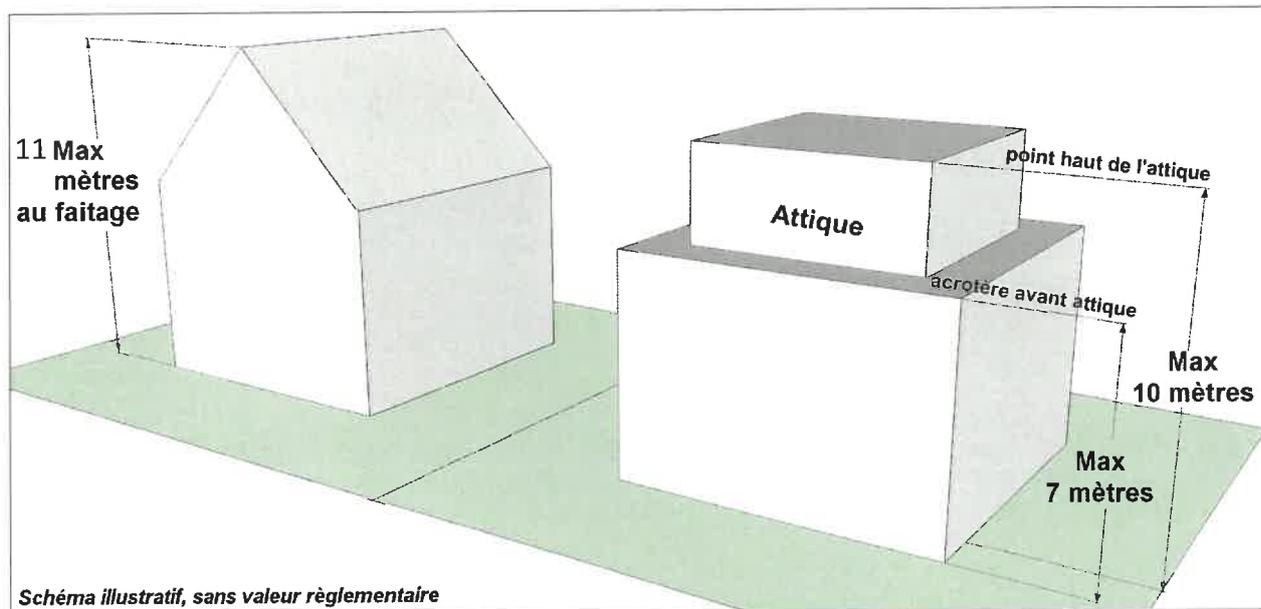
3.2.9 Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 11 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 7 mètres.

L'attique devra être implanté en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau. L'attique présentera une toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) et ne sera pas surmonté par une toiture en pente supplémentaire.

De plus, en cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :

- La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 ou 4 niveaux).
- L'attique doit être réalisé conformément à la définition précisée dans le lexique du présent règlement.
- Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.



3.2.10 Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

3.2.11 Les dispositions des articles 3.2.9 et 3.2.10 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.

Dans les zones UE et AUe:

- 3.2.12 La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres mesuré verticalement par rapport au niveau moyen du sol naturel, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.
- 3.2.13 Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

B. Toitures

3.2.14 Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC:

Les toitures présenteront soit :

- une très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) ;
- une pente d'au moins 30°.

3.2.15 La coloration et l'aspect des toitures seront ceux communément en usage dans la commune ou dominants dans le quartier.

C. Clôtures

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC :

3.2.16 Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m**. Dans tous les cas un mur plein ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie. Dans tous les cas, pour les clôtures sur rue, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines, tout en veillant à ne pas gêner la visibilité pour une question de sécurité.

En cas de construction à l'angle de plusieurs rues, la hauteur limitée à 1,50 m ne s'applique qu'à la rue faisant office d'accès principal. Par rapport aux autres rues, cette hauteur limite peut être réhaussée à 2,0 m à condition d'une visibilité satisfaisante. Dans tous les cas un mur plein ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

3.2.17 Clôtures sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 m**. Dans tous les cas un mur béton ou maçonné ne pourra pas dépasser 1 m.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur limites séparatives, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

3.2.18 Clôtures et murs de soutènement

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum.

3.2.19 Clôtures et murs de remblais

Un mur de remblais qui a pour objet de permettre un nivellement d'une propriété après apport artificiel de matériaux extérieurs (type remblais) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum sur rue, et de 1m sur limite séparative.

Dans la zone UE et le secteur AUe:

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

L'aspect des clôtures devra être conçu de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 m**. Elles pourront être constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,70 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (de type grilles ou grillage) ;
- d'un dispositif à claire voie (de type grilles ou grillage).

D. Dans la zone UC : L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

E. Locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC :

3.2.21 Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les propriétés voisines.

Si nécessaire pour l'aménagement des locaux et aires pour le stockage des poubelles, la hauteur du mur bahut pour être portée au-delà de 1 mètre (dans une limite de 1,50 m maximum).

F. Remblais

Dans l'ensemble des zones UA, UB et UC :

Les exhaussements de sol qui ne sont pas retenus par un mur doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes.

CHAPITRE III – MESURES D'EXECUTION

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de HEGENHEIM dans les conditions prévues par le CGCT.

Il sera également adressé, pour ampliation, à :

- M. le Préfet du Haut-Rhin;
- M. le sous-préfet de l'arrondissement;
- M. le Trésorier de Saint-Louis
- M. Le secrétaire général de l'Institut du Droit local
- DDFIP – Service des Recettes non fiscal
- Saint-Louis Agglomération – Service ADS

Fait à HEGENHEIM, le 19 octobre 2021

Le Maire,
Thomas ZELLER



