

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.

Les projets d'installation ou de construction* peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 1 - UB - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- UB - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. Les secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses sont règlementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau » et « insertion dans la pente ».

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole		X	Aménagement, transformation, extension* d'exploitation agricole existante sans engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	En UBa à Hochfelden : annexe* de type abri à animaux interdites.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Commerce de gros	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN
Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Industrie		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone Doit constituer une extension* ou une annexe* d'une activité existante
• Entrepôt	X		
• Bureau		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Caveau et monument funéraire	X		
■ Habitation légère de loisir*	X		
■ Châssis* et serre*	X		
■ Plateforme* et fosse*	X		
■ Aménagement			
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Terrain de camping*	X		
• Parc résidentiel de loisirs*	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		
• Golf	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil des gens du voyage	X		

Section 2 - Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

- 2.1.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions* non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante par notamment une augmentation de l'emprise au sol*.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

- 2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès :
- soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou des emprises publiques,
 - soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, **sauf** rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire,
 - soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1.

Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus

Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2.

Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains situés en UBw à Wilwisheim, la façade* sur rue de la construction* principale à destination de logement doit être implantée à une distance de minimum 60 mètres de la voie (RD421).

- 2.1.3. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD421 et de la RD25 pour les habitations, hors agglomération,
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD421 et de la RD25 pour les autres constructions*, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
 - 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
 - 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal.
- 2.1.4. Pour un terrain situé en retrait de la voie et qui a un accès* sur la voie par une bande de terrain, la construction* principale est possible avec un recul maximum de 50 mètres par rapport à la voie. Par exception, pour les terrains situés en retrait de la voie et qui sont desservis par un chemin d'accès à la date d'approbation du PLUi, la profondeur limite des 50 mètres n'est pas appliquée s'il existe déjà des constructions au-delà des 50 mètres dans la même zone à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.5. Les annexes* implantées au-delà de la façade* sur rue d'une construction* principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.
- 2.1.6. Les annexes* de type carport (toutes les façades* ouvertes) peuvent s'implanter à l'alignement* des voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.
- 2.1.7. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement* des voies publiques* et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer.
- 2.1.8. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

- 2.1.9. Les constructions* sont implantées par rapport à une limite séparative au minimum :
- soit sur limite séparative*, sauf si un schupf existe,
 - soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres,
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 2.1.10. Les constructions* peuvent s'implanter sur une limite séparative* sans dépasser 10 mètres de longueur cumulée sur une limite et sans dépasser 20 mètres de longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives*.
- 2.1.11. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Emprise au sol*

- 2.1.12. L'emprise au sol* des constructions* ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière*
- 2.1.13. Dans les secteurs UBa, l'emprise au sol* des constructions* ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière*.
- 2.1.14. Dans les secteurs UB1, les constructions* à destination* de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, ne doit pas excéder 1 000 m² de surface de plancher.

Hauteur* des constructions*

- 2.1.15. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres,
 - Pour les toitures terrasses : 9 mètres
 - Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.
- 2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie en UBa et UBw, la hauteur* des constructions* est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres,
 - Pour les toitures terrasses : 7 mètres
 - Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.
- 2.1.17. La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.
- 2.1.18. Dans le secteur UB1, la hauteur* des constructions* est limitée à 8,50 mètres.
- 2.1.19. La hauteur* des éoliennes est limitée à 12 mètres.
- 2.1.20. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 2.1.21. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, la hauteur* peut être dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.2.1. Les affouillements* et exhaussements* des sols sont limités :
- aux constructions* et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - à la compensation hydraulique et environnementale,
 - à la protection contre les risques et les nuisances,
 - à l'entretien et la renaturation des cours d'eau,
 - aux bassins de rétention des eaux pluviales.
- 2.2.2. L'affouillement* et / ou l'exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».
- 2.2.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.
- Pour l'unité foncière* située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à moins (-) 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes pour lesquelles la dalle du rez-de-chaussée* ne respecterait pas cette règle d'implantation, sous réserve du respect des contraintes liées aux coulées d'eau boueuses.
- aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».

Caractéristiques architecturales des façades*

- 2.2.4. Les façades* des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.

Caractéristiques architecturales des toitures

- 2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. Des adaptations de pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
- 2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas....) ou les panneaux d'énergie renouvelable.
- 2.2.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent, s'ils sont posés sur toitures, respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).
- 2.2.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.9. La clôture* sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue) est constituée soit :
- d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive,
 - d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie*.
- 2.2.10. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus.
- 2.2.11. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement.
- 2.2.12. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :
- 1,50 mètre sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue),
 - 2 mètres en limite séparative*.

Pour les clôtures* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction*, la hauteur* peut être supérieure sans dépasser la hauteur* initiale.

En zone UBm les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2.40 m par rapport au niveau moyen de la voirie au droit du lot ; pour cette zone les dispositions du 2.2.9 ci-dessus ne s'appliquent pas.

Protection, conservation, restauration et mise en valeur ou requalification du patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.13. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

Performances énergétiques et environnementales

- 2.2.14. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables avec les énergies traditionnelles.

2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surface non imperméabilisée

- 2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales pluri variétales, et champêtres.
2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

- 2.3.6. Au niveau des éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique, les clôtures* sont à claire-voie*.
2.3.7. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, etc.

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.8. Les éléments de continuités écologiques repérées au règlement graphique sont inconstructibles.

2.4.- UB - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès* suffisant.
2.4.3. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Destination*	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m ² entamé de surface de plancher A partir de 150 m ² de surface de plancher	1 place Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction
Hébergement	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
Artisanat	Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1 place
Restauration	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier	Par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place

2.4.4. Pour les extensions* et les travaux de réhabilitation, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus pour les logements supplémentaires.

2.4.5. En cas de changement de destination*, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus.

2.4.6. Pour les vélos :

Destination*	Conditions	Nombre de place
Habitation	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou un abri vélo

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques* ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination* des constructions** et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des services techniques.
- 3.1.2. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de :
- 4 mètres si la voie est à sens unique,
 - 5 mètres si la voie est à double sens.
- 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- 3.1.4. La voie en impasse ne doit pas dépasser 50 mètres de long.
- 3.1.5. En UBa à Hochfelden, l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de 3,5 mètres.

Accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.6. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* sur une voie publique* ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.7. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination* des constructions*.
- 3.1.8. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.9. Les caractéristiques des voies publiques* ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Le raccordement aux réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. A défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et évacuées conformément au règlement en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé ultérieurement sur le réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.
- 3.2.6. Dans le secteur UBb, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.7. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.8. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.9. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.10. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.11. En cas d'absence de réseau, pour le raccordement du réseau de communication électronique, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.