

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur Uj

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 - Uj - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

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

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Annexe* de type abri de jardin, remise à bois, serre*
• Hébergement	X		
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés		X	Construction* permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) ou pour la téléphonie Construction* et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable, et du réseau public d'assainissement

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salle d'art et de spectacles	X		
• Equipement sportif	X		
• Autre équipement recevant du public	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Mur	X		
■ Caveau et monument funéraire	X		
■ Habitation légère de loisir*	X		
■ Eolienne terrestre	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		
• Aire de jeux et de sports	X		
• Aire de stationnement ouverte au public	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		

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

2.1.- Uj - 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 3 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.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

- 2.1.2. 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.
- 2.1.3. Les autres constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de la voie publique* ou privée ou des emprises publiques.
- 2.1.4. 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*

- 2.1.5. Les constructions* sont implantées :
- soit sur limite séparative*,
 - soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres,
 - soit en recul avec un minimum de 3 mètres.
- 2.1.6. 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*

- 2.1.7. L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* est limitée à 40 m² dont 20 m² de surface de plancher par unité foncière*. Si l'unité foncière est localisée sur plusieurs zones, ces maximums s'appliquent pour la part de la ou des annexes localisées en zone UJ.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Hauteur* des constructions*

- 2.1.8. La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.

2.2.- Uj - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions*

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

Caractéristiques architecturales des clôtures*

- 2.2.2. La clôture* sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein de 0,40 mètre de hauteur* maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

- 2.2.3. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :

- 1,50 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative*.

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

Surface non imperméabilisée

- 2.3.1. Les espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.
- 2.3.2. Seule l'emprise au sol* des constructions*, usages et affectations des sols autorisées dans la zone peut rendre imperméable le terrain.

Espace libre et plantation

- 2.3.3. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
- 2.3.4. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.3.5. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

Section 3 - Uj - Equipements et réseaux

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

Accès* aux voies ouvertes* au public

- 3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* sur une voie publique* ou privée en bon état de viabilité.

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UE

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 - UE - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- UE - 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 réglementés 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 ».
- 1.1.3. L'aménagement, la transformation et l'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisés.

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Il doit constituer le local accessoire* de la construction* principale à usage d'équipement. Un local accessoire* est autorisé par équipement.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros		X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt		X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle
• Bureau		X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle
• Centre de congrès et d'exposition		X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle
Usage et affectation des sols			
■ 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		
• 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 et terrains familiaux des gens du voyage	X		
Type d'activités			
■ Tourisme fluvial		X	Le long du canal de la Marne au Rhin

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

2.1.- UE - 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.
- 2.1.2. Le local accessoire* est implanté sur la même unité foncière* que la construction* principale à usage d'équipement. Il est intégré au volume de la construction* principale à usage d'équipement ou il en constitue une extension*.
- 2.1.3. Le local accessoire* d'une construction* principale à destination* d'équipement doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

- 2.1.4. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 pour les habitations, hors agglomération,
 - 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 pour les autres constructions*, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
 - 3 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques* et de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer,
 - 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
 - 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal, sauf les constructions* et aménagements liés au canal.
- 2.1.5. 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 existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.6. 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*.

2.2.- UE - 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,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- à la protection contre les risques et les nuisances,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

Caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions*

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

Caractéristiques architecturales des clôtures*

- 2.2.3. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable.

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

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

Performances énergétiques et environnementales

- 2.2.5. 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.- UE - 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 et champêtres.
- 2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.
- 2.3.6. Les espaces situés en limite de zone agricole de grande culture doivent créer un écran végétal de 5 mètres de large.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.9. Les éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique sont inconstructibles.

2.4.- UE - 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. 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.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

3.1.- UE - 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 et des engins des autres services techniques.

Accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* sur une voie publique* ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. 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*.
- 3.1.4. 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.
- 3.1.5. Aucune opération ne peut avoir d'accès* sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les autoroutes.
- 3.1.6. Aucune opération ne peut avoir d'accès* sur les chemins d'exploitation.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.7. 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.2.- UE - 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.

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. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du champ captant de Mommenheim, les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. 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.
- 3.2.8. Sont autorisés :
- les installations 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

- 3.2.9. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.10. 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.