

Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur Ux

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

1.1.- Ux - 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. Les constructions* et les usages et affectation du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risque de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle.
- 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.
- 1.1.4. Dans les secteurs soumis à remontée de nappe, le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.
- 1.1.5. Dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « installation classée et site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique », l'usage du sol et du sous-sol est limité.

Dispositions particulières

- 1.1.6. En zone UXA, seules les infrastructures liées à l'activité présente sur l'unité foncière* sont autorisées.

	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'activité et être implanté dans le volume principal ou en extension*. Un local accessoire* est autorisé par activité.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Hébergement	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Equipement sportif	X		
• Autre équipement recevant du public	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Bureaux		X	Uniquement en secteur UXh et à la condition d'être liés à l'activité principale.
• 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		
• Aire de jeux et de sports	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
Type d'activités			
■ Activité liée aux constructions*, usage et affectation du sol autorisés dans la zone			

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

2.1.- Ux - 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,
- 10 mètres de la limite des zones UA et UB et 5 mètres à Wilwisheim,

En zone UXh les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de zone UA, UAh ou UB sauf si la limite de zone en question traverse une même unité foncière.

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'activité. Il est intégré au volume de la construction* principale à usage d'activité ou il en constitue une extension*.

2.1.3. Le local accessoire* d'une construction* principale à destination* d'activité doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

2.1.4. A Hochfelden, l'extension* ou la création de galeries commerciales des grandes surfaces alimentaire est limitée à 10% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

2.1.5. A Hochfelden, la surface de vente d'un établissement commercial est limitée à 5 000 m².

2.1.6. A Hochfelden, un ensemble commercial ne doit pas intégrer de commerces de moins de 300 m² de surface de vente.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

2.1.7. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les autres constructions*, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques* ou 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.

En zone UXh, la façade* principale sur rue des constructions* principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement* de la voie
- Soit avec un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,
- Soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines,

Toutefois, un recul plus important est autorisé pour permettre des accès sécurisés de site industriel ou d'activité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.8. Les aires de stockage doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres des limites d'emprise de la RD25 sur Hochfelden.
- 2.1.9. 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. Cette règle s'applique également aux ombrières.
- 2.1.10. 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*

- 2.1.11. Les constructions* sont implantées :
- soit sur limite séparative*,
 - soit de telle manière que la distance compte horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.12. 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 des limites séparatives*.
- 2.1.13. 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*.

Hauteur* des constructions*

- 2.1.14. La hauteur* des constructions* est limitée à :
- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 30° : 15 mètres,
 - Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30° : 12 mètres (15 mètres en zone UXh).
- 2.1.15. La hauteur* des constructions* d'activité nécessitant du stockage en hauteur* de type silo est limitée à 25 mètres.
- 2.1.16. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 2.1.17. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, la hauteur* ne doit pas excéder la hauteur* initiale.

2.2.- Ux - 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,
 - aux fouilles archéologiques,
 - à la compensation hydraulique et environnementale,
 - à la protection contre les risques et les nuisances,
 - aux bassins de rétention des eaux pluviales.
- 2.2.2. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Elles sont constituées d'un rideau végétal dense formant écran ou en harmonie avec le bâtiment* principal, de manière à ce que l'aire de stockage ne soit pas perceptible depuis le domaine public.
- 2.2.3. Les façades* et les toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions*

- 2.2.4. Les façades* doivent avoir un aspect fini ; les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*

- 2.2.5. Les panneaux solaires doivent, s'ils sont posés sur toiture, respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

Caractéristiques architecturales des clôtures*

- 2.2.6. La clôture* est constituée soit :
- d'un dispositif à claire-voie*,
 - d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*,
 - d'un mur plein.
- 2.2.7. La hauteur* de la clôture* est limitée à 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins. Pour la zone UXh les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins. Cette hauteur peut ponctuellement aller jusqu'à 5 mètres pour permettre des accès sécurisés à des sites industriels ou d'activité.
- 2.2.8. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable.

Performances énergétiques et environnementales

- 2.2.9. 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.- Ux - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surface non imperméabilisée

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. Cette règle ne s'applique pas en zone UXh.

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. La marge de recul par rapport à la RD25 doit être traitée en espace vert planté.

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.- Ux - 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.
- 2.4.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte du nombre d'employés.
- 2.4.4. 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.
- 2.4.5. Pour les vélos :

Destination*	Conditions	Nombre de place
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

Section 3 - Ux - Equipements et réseaux

3.1.- Ux - 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.
- 3.1.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation doit être de 6 mètres minimum.
- 3.1.4. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès* aux voies ouvertes au public

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

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.9. 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 du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- Ux - 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 au réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. 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

- 3.2.7. 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.