

## Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

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 - UA - Destinations des constructions\*, usages des sols et natures des activités

#### 1.1.- UA - 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 » et « structure urbaine village traditionnel ».
- 1.1.3. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la voie publique\*, sont autorisées :
- les changements de destination\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du PLU en vue de la création d'habitation à condition qu'ils soient dans les volumes initiaux,
  - l'extension\* et la transformation des constructions\* existantes,
  - l'extension\* des constructions\* à destination\* d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU,
  - les annexes\* aux constructions\* existantes limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
  - les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

##### 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		
■ 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		

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<b>■</b> Equipement d'intérêt collectif et services publics			
• Salle d'art et de spectacles		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone-
• Equipement sportif		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone-
• Autre équipement recevant du public		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone-
<b>■</b> Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone-
• 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			
<b>■</b> Habitation légère de loisir*	X		
<b>■</b> Châssis* et serre*	X		
<b>■</b> Plateforme* et fosse*	X		
<b>■</b> 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		

**1.2.- UA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le long des rues identifiées au règlement graphique, le changement de destination\* des constructions\* à destination\* de commerces avec vitrine sur rue, en rez-de-chaussée\* est interdite vers une destination\* d'habitation.

## Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

2.1.1. Toute construction\* ou usage et affectation du sol doit être édifée 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 des constructions\* principales doit être :

- soit à l'alignement\* de la voie,
- soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques\* ou privées, à modifier, ou à créer,
- soit dans l'alignement\* de la façade\* sur rue des constructions\* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire.

2.1.3. Le débord de toiture sur l'emprise publique\* est autorisé dans la limite de :

- 0,30 mètres et à condition d'être situé à une hauteur\* minimale de 5 mètres,
- 0,60 mètres pour les auvents et à condition d'être situé à une hauteur\* minimale de 2,50 mètres.

2.1.4. 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.

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

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD7 hors agglomération,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

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.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives\***

2.1.7. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, les constructions\* doivent être implantées :

- soit en limite séparative\*,
- soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres.

2.1.8. Au-delà de 40 mètres à partir de la voie, les constructions\* peuvent aussi être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.1.9. 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.

#### **Hauteur\* des constructions\***

2.1.10. 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

2.1.11. Au-delà d'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° : 10 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres.
- Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres.

2.1.12. La hauteur\* des éoliennes est limitée à 12 mètres.

2.1.13. La hauteur\* des constructions\* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

2.1.14. 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.- UA - 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 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.

2.2.3. Les façades\* et toitures des constructions\* et les clôtures\* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions\* voisines.

#### **Caractéristiques architecturales des façades\* des constructions\***

2.2.4. L'aspect des murs de la façade\* s'inscrit dans la tradition locale, soit colombage, brique, pierre et enduit, bardage bois vertical.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 2.2.5. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades\* présentant des modénatures\* (colombage, pierre de taille, etc.).
- 2.2.6. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.
- 2.2.7. Lorsqu'il existe des encadrements en grés et pour les constructions\* à colombage, les volets roulants à caissons extérieurs sont interdits en façade\* sur rue.

**Caractéristiques architecturales des toitures des constructions\***

- 2.2.8. Les toitures des volumes principaux devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 45 et 52°.
- 2.2.9. Les toitures terrasse, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limitées à 30% de l'emprise au sol\* des constructions\*.
- 2.2.10. Les toitures terrasses sont interdites en façade\* sur rue.
- 2.2.11. Des adaptations des 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, ...).
- 2.2.12. La toiture des constructions\* doit être en tuile de tradition locale d'aspect terre cuite de couleur rouge à brun, à l'exception des vérandas, des auvents.
- 2.2.13. L'aspect et la couleur des toitures des bâtiments\* publics, des bâtiments\* agricoles et des annexes\* ne sont pas réglementés.
- 2.2.14. En cas de réparation partielle, extension\* de construction\* existante\*, la couleur de la toiture peut être de la couleur initiale.
- 2.2.15. Les installations d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à couleur.
- 2.2.16. Pour les constructions\* côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.
- 2.2.17. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

**Caractéristiques architecturales des clôtures\***

- 2.2.18. La clôture\* sur rue est constituée soit :
- d'un dispositif à claire-voie\* éventuellement doublé d'une haie,
  - d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie\*,
  - d'un mur plein.
- 2.2.19. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès\* et entretenus.
- 2.2.20. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement, sauf en façade\* sur rue.
- 2.2.21. Les clôtures\* ont une hauteur\* maximale 2 mètres.
- 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.

**Performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.22. 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.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\***

**Surface non imperméabilisée**

- 2.3.1. Excepté à Hochfelden, 30% des espaces libres de l'unité foncière\* 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.

**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 continuité écologique repérés au règlement graphique sont inconstructibles.

**2.4.- UA - STATIONNEMENT**

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m<sup>2</sup> 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 doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.
- 2.4.4. Pour Hochfelden et Wilwisheim : 1 place de stationnement par logement est obligatoire.
- 2.4.5. Pour Schwindratzheim :

Destination*	Conditions	Nombre de place
Logement	Au-delà de 50 m <sup>2</sup> , par tranche de 50 m <sup>2</sup> entamé de surface de plancher	1 place
	A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Dont 1 place extérieure
Hébergement	Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

2.4.6. Pour les autres communes :

Destination*	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m <sup>2</sup> entamé de surface de plancher	1 place
Hébergement	Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

2.4.7. Pour les extensions\* et les travaux de réhabilitation, et en cas de changement de destination\*, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus, pour les logements ou hébergements supplémentaires.

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

2.4.9. Pour les vélos :

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

## Section 3 - UA - Equipements et réseaux

### 3.1.- UA - 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 refusé 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, les 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 30 mètres de long.

#### **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. 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**

- 3.1.8. 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.- UA - 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.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 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. Dans le secteur UAb, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.

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.
- 3.2.7. 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.

**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 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**

- 3.2.10. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain, si le réseau existant est 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.