

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -



Communauté de
communes

du Pays de la Zorn

Règlement



Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

Bureaux d'études





Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



4 rue de Soisson
 57240 NILVANGE
 Tel : (03) 72 52 02 04



22 rue Lafayette
 67100 STRASBOURG
 Tél : (03) 88 43 35 74



1 rue de Pully
 67210 OBERNAI
 Tél : 03 88 95 64 51

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16270	Page : 2/117
0	05/2018		OTE	Sonia FACEN	SF				
1	07/2018		OTE	Sonia FACEN	SF				
2	10/2018		OTE	Sonia FACEN	SF				
3	02/2019		OTE	Sonia FACEN	SF				
Document1									

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA	24
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB	33
Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur Uj	42
Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UE	46
Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur Ux	52
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU	62
Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur 1AUE	70
Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur 1AUx	75
Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur 2AU	82
Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur 2AUE	85
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	89
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	100
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A COULEES D'EAUX BOUEUSES	109

Titre I- **Dispositions générales**

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes du Pays de la Zorn dans le département du Bas-Rhin. Il s'applique aux communes membres de la communauté de communes à la date d'approbation du PLUI, à savoir :

- Alteckendorf,
- Bossendorf,
- Duntzenheim,
- Ettendorf,
- Geiswiller-Zoebersdorf,
- Grassendorf,
- Hochfelden et Schaffhouse-sur-Zorn,
- Hohfrankenheim,
- Ingenheim,
- Issenhausen,
- Lixhausen,
- Melsheim,
- Minversheim,
- Mutzenhouse,
- Scherlenheim,
- Schwindratzheim,
- Waltenheim-sur-Zorn,
- Wickersheim-Wilshausen,
- Wilwisheim,
- Wingersheim-les-4-bans (Gingsheim, Hohatzenheim, Mittelhausen, Wingersheim).

Section 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme intercommunal est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

2.1.- ZONE URBAINE

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA : centre ancien,
- UB/UBa/UB1 : quartier en extension de développement récent,
- UJ : espace de jardins (fond de parcelle, ou en périphérie immédiate de la zone bâtie),
- UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général,
- UX/UXa : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale.

2.2.- ZONE A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU : nouveau quartier à destination dominant d'habitat,
- 1AUE : nouveau quartier à destination d'équipement publics ou d'intérêt général,
- 1AUX : nouveau quartier à destination d'activité industrielle, commerciale, artisanale,
- 2AU/2AUE : réserve foncière destiné au développement pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

2.3.- ZONE AGRICOLE

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

DISPOSITIONS GENERALES

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A1 : espace agricole de culture, à préserver de la constructibilité,
- AC : espace agricole constructible pour les exploitations agricoles,
- AC1 : espace agricole constructible sans périmètre de réciprocité

2.4.- ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N1 : zone naturelle à préserver de la constructibilité,
- NV/NV1 : zone naturelle dominée par des espaces en verger,
- NX : zone naturelle où des activités sont présentes.

2.5.- SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;

- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont notés :

- NX : zone naturelle où des activités sont présentes,
- NV1 : zone naturelle dominée par des espaces en verger où des abris sont autorisés.

2.6. - AUTRES PERIMETRES

Emplacement réservé

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLUi en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés et répertoriés dans une liste figurant sur le règlement graphique.

Élément paysager à protéger

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne sont soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels soumis à des règles particulières.

Zone inondable

La zone inondable est matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique ; elle correspond aux secteurs soumis aux risques inondation par ruissellement ou débordement. Elle correspond aux zones inondables issues du PPRi de la Zorn et du Landgraben et aux zones inondables issues des coulées d'eaux boueuses.

Élément de continuité écologique

Le règlement graphique peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les éléments de continuité écologique sont repérés au règlement graphique. Il bénéficie de règle particulière.

Section 3 - Lexique

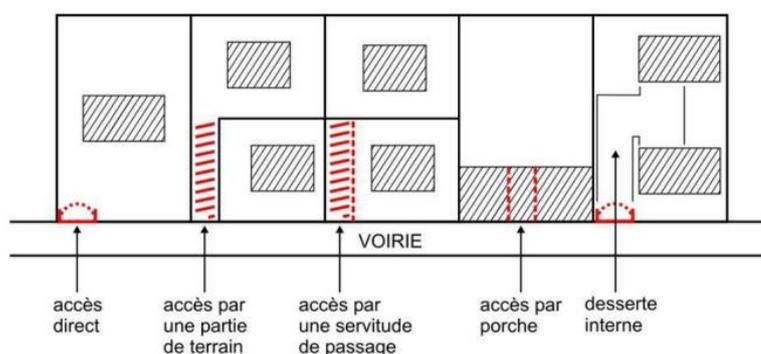
Avertissement : les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national (précisé pour chaque terme) et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le présent document.

ACCES

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, il correspond au linéaire :

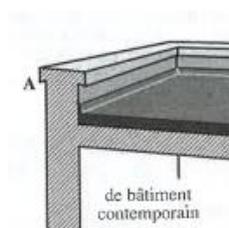
- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail,
- de l'espace ouvert, il s'agit d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage,
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche,

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

Socle disposé aux extrémités et au sommet d'un fronton, au faîte et aux extrémités des rampants ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade située au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé



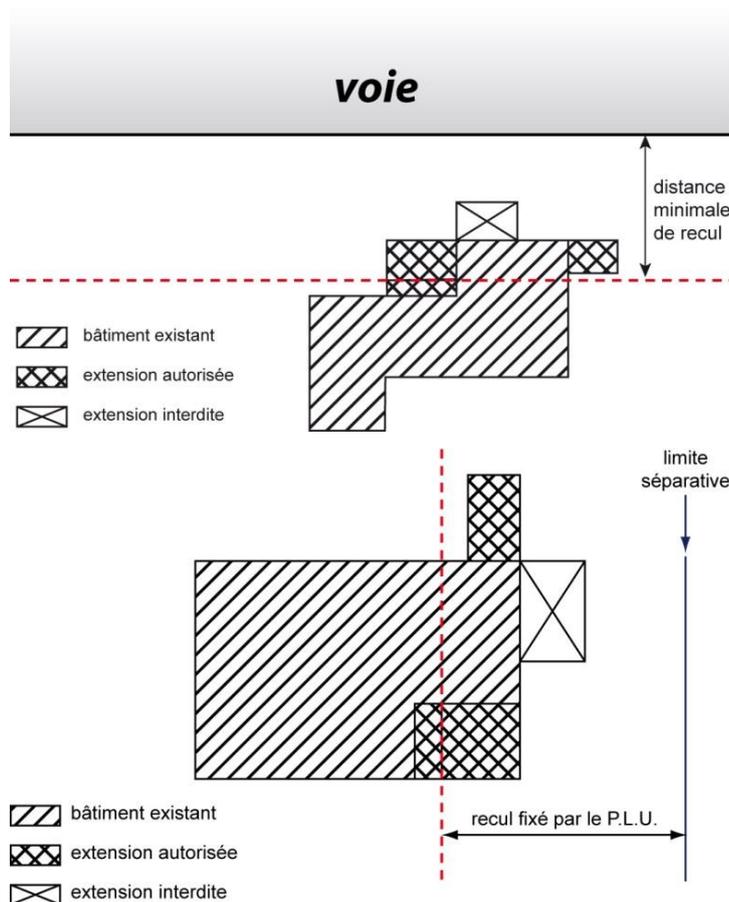
d'étanchéité.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

AGGRAVATION

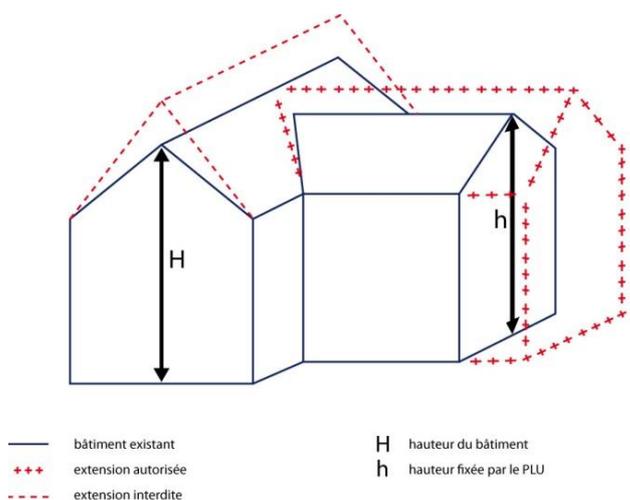
Constitue une aggravation de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

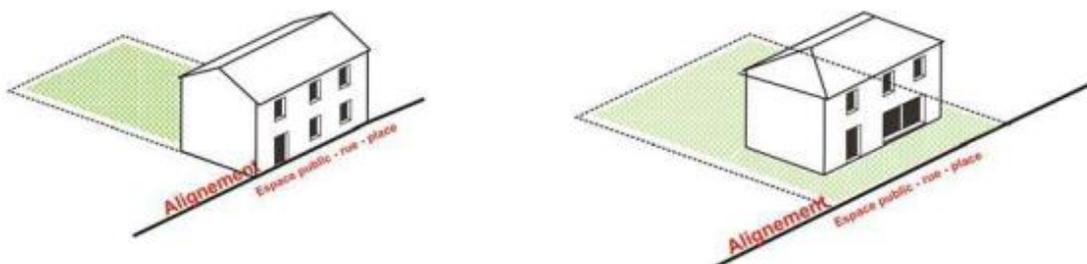
DISPOSITIONS GENERALES



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE (LEXIQUE NATIONAL)

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

BATIMENT (LEXIQUE NATIONAL)

Un bâtiment est une construction couverte et close.
Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

CAMPING

Terrain destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs dans des conditions administratives définies

CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Une carrière est un lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable, ...).

CHASSIS ET SERRE

Châssis (Larousse agricole 2002) : panneau mobile garni de verre ou de matière plastique transparente que l'on place sur un cadre fixé au sol. Ce cadre porte le nom de coffre s'il est en bois ou celui de bâche s'il est maçonné, mais, dans le langage courant, le terme de châssis désigne l'ensemble coffre et panneau vitré. Souvent de forme carrée (de 1,30 m de côté), les châssis peuvent être simples ou doubles, ces derniers formant un abri à deux pentes.

Serre (Dicobat 7^{ème} édition): bâtiment vitré, destiné aux cultures horticoles ou potagères et qui nécessite en général un système de chauffage.

CLAIRE-VOIE

Eléments non jointifs assemblés de manière à laisser passer le jour

CLOTURE

Ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété, quel que soit son emplacement sur la parcelle concernée et quelle que soit sa nature (arrêts du Conseil d'Etat des 21 juillet 2009, 26 mai 2014, 01 juin 2018). La nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture peuvent être définies pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

CODE CIVIL

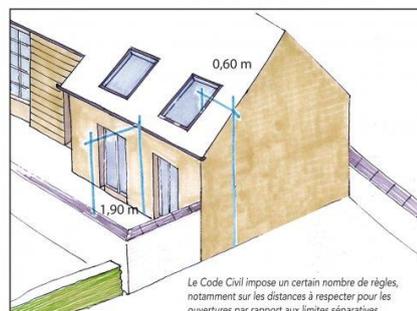
Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

DISPOSITIONS GENERALES

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

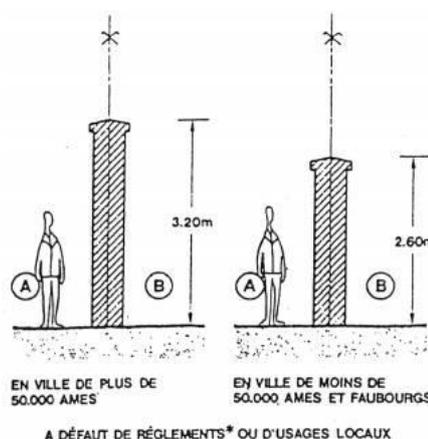


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

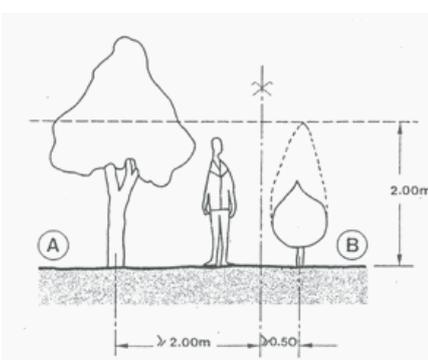
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONSTRUCTION (LEXIQUE NATIONAL)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

CONSTRUCTION EXISTANTE (LEXIQUE NATIONAL)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

DEBLAI/REMBLAI(DICOBAT 7^{EME} EDITION)

Déblai : terre et gravais extrait par creusement de fouilles, ou terres en excès après nivellement d'un terrain.

Remblai : masse de terre rapportée et compactée pour surélever une partie de terrain, combler une déclivité, épauler le pied d'un mur, ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION (ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016)

La destination correspond à ce pourquoi la construction est conçue, réalisée ou transformée, et à l'usage projeté.

Sous destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières et scieries.
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Maisons individuelles et les immeubles collectifs Incluant tous les statuts : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit. Incluant tous les modes de financement. Résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur (exemple : yourte) Chambre d'hôtes limitée à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes Meublés de tourisme sans prestation hôtelière
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	Maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences d'autonomie (ex : résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile)
Commerce et activité de service		

DISPOSITIONS GENERALES

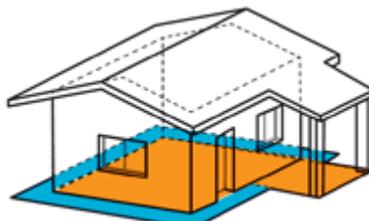
Sous destination	Définition	Exemples
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Tous les commerces de détail : épicerie, supermarché, hypermarché, point de retrait d'achat au détail commandé par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile. Artisanat avec vente de biens : boulangerie, charcuterie, poissonnerie, ... artisanat avec vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, ...
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	La restauration collective d'entreprise est exclue.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossiste, enseigne METRO.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Profession libérale (médecin, avocat, architecte, ...). Services : assurance, banque, agence immobilière, location de véhicule, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile, salle de sport privée.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Hôtel. Construction, démontable ou non, destinée à délivrer des prestations hôtelières. Résidence de tourisme, village résidentielle de tourisme, village et maison familiale de vacances.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.	Constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Construction des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale (mairie, préfecture, ...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'Etat). Construction permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompier, établissement pénitentiaire, ...). Bureau des organismes délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS, ...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, VNF, ...). Maison de service public.

Sous destination	Définition	Exemples
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Equipement d'intérêt collectif nécessaire aux services publics : fourrières, dépôt de transport en commun, station d'épuration. Construction permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...).
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissement d'enseignement professionnel et techniques, de formation pour adulte. Hôpital, clinique, maison de convalescence, maison de santé privée ou publique assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salle de concert, théâtre, opéra.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage. Accueil temporaire du public pour assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	Activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture.
Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou de la logistique.	Local destinée à la vente en ligne, centre de données.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Siège social d'entreprise privée. Etablissement assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Palais, parc d'exposition, parc d'attraction, zénith.

DISPOSITIONS GENERALES

EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général sont donc à comptabiliser.

EXTENSION (LEXIQUE NATIONAL)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS HLL

Construction démontable ou fixe et/ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs dont la gestion et l'entretien sont organisés de façon permanente dans un cadre collectif (camping, parc résidentiel de loisirs, village de vacances, maison familiale de vacance).

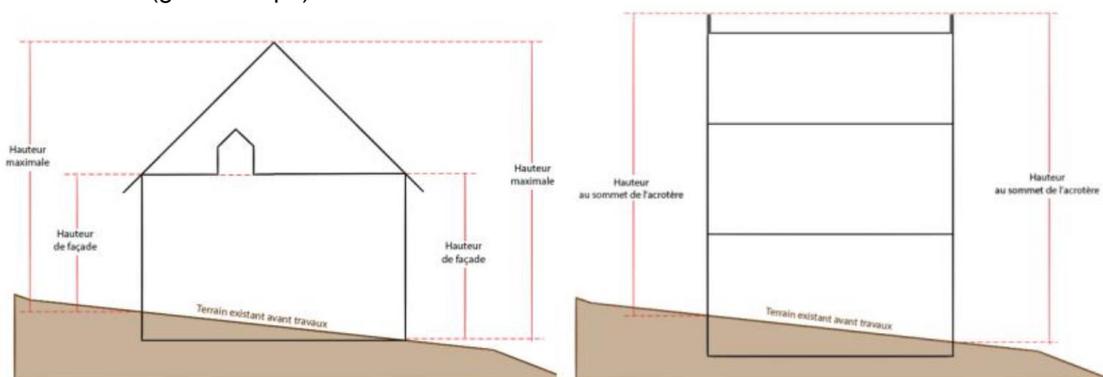
HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point

le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

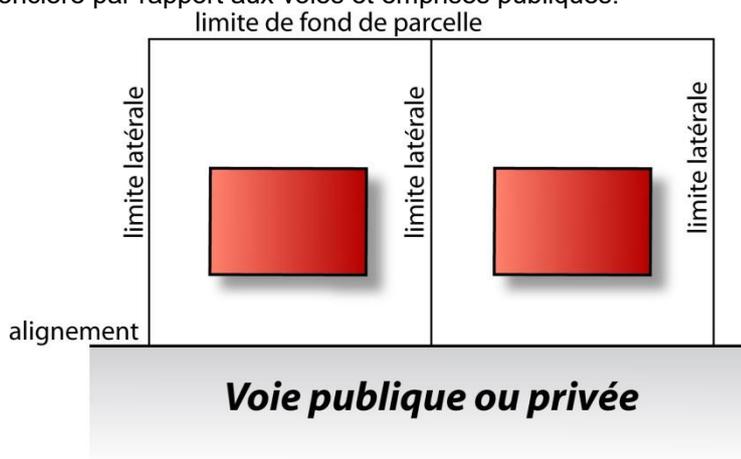
Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenu avant le dépôt de la demande et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



LIMITES SEPARATIVES (LEXIQUE NATIONAL)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL)

Le local accessoire fait partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

DISPOSITIONS GENERALES

Le local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectée à des usages divers (garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, ...).

Le local accessoire a la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les permis valant division,
- les permis groupés,
- les permis d'aménager en vue de construire,
- les opérations portant sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles.

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Terrain aménagé pour l'accueil des habitations légères de loisirs.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PLATEFORME ET FOSSE (INSTALLATIONS AGRICOLES, CHAMBRE D'AGRICULTURE BRETAGNE, SEPTEMBRE 2014)

Plateforme : dalle bétonnée de plain-pied comportant de un à trois murs.

Fosse : réservoir enterré ou bassin creusé.

REZ-DE-CHAUSSEE (DICOBAT 7^{EME} EDITION)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS

L'utilisation humaine d'un terrain dans un but précis
L'usage correspond à une destination de fait, relative à l'utilisation d'un bâtiment.
Une affectation est une destination à un usage.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Titre II - **Dispositions applicables
aux zones Urbaines**

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 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 « 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 m² 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
■ 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-
■ 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			
■ 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		

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 à l'arrière 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 ou 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 ou 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.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 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 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 ² , par tranche de 50 m ² entamé de surface de plancher	1 place
	A partir de 150 m ² de surface de plancher	Dont 1 place extérieure
Hébergement	Par tranche de 100 m ² 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 ² entamé de surface de plancher	1 place
Hébergement	Par tranche de 100 m ² 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 ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local
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 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 accès 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 des 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.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.5. 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

- 3.2.6. 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.
- 3.2.7. 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

- 3.2.8. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.
- 3.2.9. 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.

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			
• 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		

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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 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 de la construction principale doit être implantée :

- soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- 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.

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, la construction principale édifée à l'arrière d'une construction existante est possible avec un recul maximum de 50 mètres par rapport à la voie.

2.1.5. Les annexes implantées à l'arrière 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.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Les constructions sont implantées :

- soit sur limite séparative, sauf si un schlupf 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 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.

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 ou avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres

2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie et en UBa, la hauteur des constructions est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres,
- Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres.

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 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. 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 -0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

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.

2.2.6. La toiture de la construction principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses.

2.2.7. Pour les constructions sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

2.2.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.9. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein 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 :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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.

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 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.

Destination	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m ² entamé de surface de plancher	1 place
	A partir de 150 m ² de surface de plancher	Dont 1 place extérieure
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 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.
- 3.1.5. En UBA à Hochfelden, l'emprise des voies 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 accès 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.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Le raccordement des 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 raccordées ultérieurement sur le 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 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

- 3.2.9. 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.

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
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
• Salle d'art et de spectacles	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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 édifée 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. 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

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

Emprise au sol

2.1.6. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 m² dont 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

Hauteur des constructions

2.1.7. 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 surmonté d'un dispositif à claire voie.
- 2.2.3. Les clôtures ont une hauteur maximale de :
- 1,20 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 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 ».
- 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		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ 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			
■ 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 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.

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 et ~~RD424~~ pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 et ~~RD424~~ 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 lié 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.

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,

- 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 accès 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.- UE - DESSERTES 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 des 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 raccordées ultérieurement sur le 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

- 3.2.6. 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.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.8. 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.

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.

Dispositions particulières

- 1.1.5. 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.
• Hébergement	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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			
• 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 et 3 mètres à Melsheim,
- 15 mètres du Bachgraben,
- 10 mètres de la limite des zones Ua et Ub et 5 mètres à Wilwisheim,

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.

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.

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.

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.

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.

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 règlementée.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 être intégrés à la toiture.

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.

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

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. 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 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 accès 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 des 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.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.5. 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

- 3.2.6. 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.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.8. 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.

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU

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 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AU - 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 ».
- 1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 1.1.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Abri à animaux interdit
■ 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			
• 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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 et terrains familiaux des gens du voyage	X		

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.2.1. 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.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.2.2. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques,
- 2.2.3. Les annexes d'une construction principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
- 2.2.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD7 pour les habitations, hors agglomération,
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD7 pour les autres constructions, hors agglomération,
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 2.2.5. 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, à modifier ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.2.6. Les constructions sont implantées :
- soit sur limite séparative,
 - 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 égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 2.2.7. Les annexes peuvent être en limite ou en recul de maximum 0,50 mètres des limites séparatives à condition que leur longueur cumulée sur une seule limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.
- 2.2.8. 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.

Emprise au sol

- 2.2.9. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

2.2.10. La hauteur des constructions est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres,
- Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres.

2.2.11. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

2.2.12. La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres.

2.2.13. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

2.3.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. 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,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

2.3.2. L'affouillement et exhaussement du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.3.3. 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 -0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Caractéristiques architecturales des façades

2.3.4. Les façades des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

Caractéristiques architecturales des toitures

2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.

2.3.6. La toiture de la construction principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses.

2.3.7. Pour les constructions sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.3.9. La clôture sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.3.10. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

Performances énergétiques et environnementales

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

2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surface non imperméabilisée

2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.4.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.4.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

2.4.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

2.5.- 1AU - STATIONNEMENT

2.5.1. 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.

2.5.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Destination	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m ² entamé de surface de plancher	1 place
	A partir de 150 m ² de surface de plancher	Dont 1 place extérieure
Hébergement	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Artisanat	Par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1 place
-----------	---	---------

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

2.5.4. 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 100 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

3.1.- 1AU - 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 autres services techniques.
- 3.1.2. L'emprise des voies 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.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.4. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.5. 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.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.6. Les caractéristiques des accès 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.- 1AU - 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. Les réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

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.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.5. 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.
- 3.2.6. 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

- 3.2.7. Les réseaux de communications électroniques sont réalisés en souterrain.
- 3.2.8. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur 1AUE

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 - 1AUE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AUE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « insertion dans la pente ».
- 1.1.3. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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.
• 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		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	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			
■ 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 et terrains familiaux des gens du voyage	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Section 2 - 1AUe - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.
- 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.

2.2.- 1AUe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.2.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD, 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.
- 2.2.2. 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.

2.3.- 1AUe - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 2.3.1. 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,
 - aux bassins de rétention des eaux pluviales.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

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

Performances énergétiques et environnementales

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

2.4.- 1AUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surface non imperméabilisée

- 2.4.1. 50% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.4.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
- 2.4.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.4.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.
- 2.4.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

2.5.- 1AUE - STATIONNEMENT

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. 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.
- 2.5.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement.

Section 3 - 1AUE - Equipements et réseaux

3.1.- 1AUE - 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.4. Les caractéristiques des accès 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.- 1AUe - 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. Les réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

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.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.5. 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.

Infrastructure et réseaux de communications électroniques

- 3.2.6. Les réseaux de communications électroniques sont réalisés en souterrain.
3.2.7. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur 1AUx

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 - 1AUx - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AUx - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 1.1.2. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- 1.1.3. 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.
- 1.1.4. 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.

Dispositions particulières

- 1.1.5. Les entrepôts liés au e-commerce sont situés le long d'une RD.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Constituer le local accessoire de la construction principale à usage d'activité. Un local accessoire est autorisé par activité.
• Hébergement	X		
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Commerce de détail uniquement à Hochfelden.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ 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			
• Industrie		X	Uniquement à Mittelhausen et Wilwisheim
• 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 productrice d'un volume d'eaux usées supérieur à 6 l/s		X	Interdite à Hochfelden le long de la RD421.

Section 2 - 1AUx - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.
- 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.

2.2.- 1AUx - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.2.1. 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.
- 2.2.2. 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.
- 2.2.3. A Hochfelden, la surface de vente d'un établissement commercial est limitée à 5 000 m².
- 2.2.4. 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

- 2.2.5. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD421 pour les habitations, hors agglomération,
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la 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.
- 2.2.6. 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.7. 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.

2.2.8. 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.

Hauteur des constructions

2.2.9. 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

2.2.10. La hauteur des constructions d'activité nécessitant du stockage en hauteur de type silo est limitée à 25 mètres.

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

2.3.- 1AUX - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. 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,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

2.3.2. 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.

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

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

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

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.3.5. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.3.6. 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.

2.3.7. La hauteur de la clôture est limitée à 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins.

Performances énergétiques et environnementales

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

2.4.- 1AUX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surface non imperméabilisée

2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.4.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.4.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

2.4.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

2.5.- 1AUX - STATIONNEMENT

2.5.1. 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.

2.5.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.

2.5.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte du nombre d'employés.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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 - 1AUx - Equipements et réseaux

3.1.- 1AUx - DESSERTER 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 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. A Hochfelden et Wilwisheim, le long de la RD421, un seul nouvel accès est autorisé.
- 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 accès 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.- 1AUx - DESSERTER 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. Les réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

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.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.5. 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

- 3.2.6. 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.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

- 3.2.7. Les réseaux de communication électronique sont réalisés en souterrain.
3.2.8. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur 2AU

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 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- 2AU - 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'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU 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	Annexe des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
• 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			

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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
• 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		
■ Ouvrage de production électrique d'énergie solaire	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		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		

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

2.1.- 2AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Les annexes sont implantées au niveau du terrain naturel, sans remblai et sans fondation.

Emprise au sol

2.1.2. L'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m² et 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

Hauteur des constructions

2.1.3. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

2.2.- 2AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisées dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

Chapitre 5 - Disposition applicable au secteur 2AUE

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 - 2AUE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- 2AUE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement	X		
• 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
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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		
■ Ouvrage de production électrique d'énergie solaire	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 - 2AUE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.- 2AUE - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisées dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

Titre IV - **Dispositions applicables
aux zones agricoles**

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 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- A - 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 des constructions agricoles ».
- 1.1.3. L'extension et les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de hauteur, d'emprise au sol, de densité et de zone d'implantation.
- 1.1.4. Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être compatible avec la protection rapprochée des forages du champ captant de Mommenheim.
- 1.1.5. 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.
- 1.1.6. La rénovation, l'aménagement et la transformation des constructions existantes sont autorisées.

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole 		X	<p>En secteur A1 : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole, installation technique agricole, extension des constructions agricoles existantes</p> <p>En secteur AC uniquement : nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.</p> <p>En secteur AC1 uniquement : nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sauf les constructions générant des périmètres de réciprocité</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière 	X		
■ Habitation			
<ul style="list-style-type: none"> • Logement 		X	En secteur A1 : lié à un changement de destination.
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement 	X		
■ Commerce et activité de service			
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Restauration 		X	En secteur A1 : lié à un changement de destination.
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier et touristique 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma 	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			
<ul style="list-style-type: none"> • Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés 	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> 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, et compatible avec l'activité agricole. Construction et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable
<ul style="list-style-type: none"> Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Salle d'art et de spectacles 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Equipement sportif 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Autre équipement recevant du public 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire 			
<ul style="list-style-type: none"> Industrie 		X	En secteur A1 : lié à un changement de destination.
<ul style="list-style-type: none"> Entrepôt 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Bureau 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Centre de congrès et d'exposition 	X		
Usage et affectation des sols			
<ul style="list-style-type: none"> Caveau et monument funéraire 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Habitation légère de loisir 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Aménagement 			
<ul style="list-style-type: none"> Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Terrain pour résidences démontables 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Terrain de camping 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Parc résidentiel de loisirs 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Parc d'attraction 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Golf 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Aire de jeux et de sports 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage 	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Type d'activités			
■ Elevage		X	En secteur AC uniquement
■ Activité commerciale de type vente directe ■ Activité touristique, de restauration et d'hébergement		X	En secteurs AC et AC1 : nécessaire à l'exploitation agricole et nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et implanté sur la même unité foncière

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

2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Le local accessoire de l'activité agricole est implanté sur la même unité foncière que les constructions à usage agricole. Il est à privilégier dans le volume ou en extension de la construction agricole.

2.1.2. Les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Ils sont ouverts sur au moins un côté et ont le sol en terre nivelée.

2.1.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 15 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.

2.1.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

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

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A4,
- 25 mètres par rapport à l'axe des RD421, RD25, RD7 et RD419, hors agglomération, pour les constructions à destination de logement,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD421, RD25, RD7 et RD419, 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,
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal.

2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimum de 2 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

2.1.7. 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

2.1.8. Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

2.1.9. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.11. Une distance maximale de 60 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës et non temporaires.

2.1.12. L'alinéa précédent ne s'applique pour les bâtiments d'élevage avicole.

Emprise au sol

2.1.13. En cas d'extension de construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher maximale de la construction est limitée à de 220 m².

2.1.14. Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² maximum par unité foncière.

En secteur A1 :

2.1.15. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² par unité foncière.

2.1.16. L'emprise au sol des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de la surface de plancher initiale.

Hauteur des constructions

2.1.17. La hauteur des abris de pâture ne doit pas excéder 4 mètres.

2.1.18. Pour les constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, en cas de transformation ou extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur initiale.

2.1.19. La hauteur des annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à 3,5 mètres.

En secteurs AC et AC1 :

2.1.20. La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

2.1.21. Dans une bande de 80 mètres axée sur les lignes de crête repérées au plan de règlement graphique :

- pour les exploitations agricoles existantes, la hauteur des constructions (extension ou nouveau bâtiment) ne doit pas excéder la hauteur des constructions agricoles existantes,
- pour les nouvelles exploitations agricoles, la hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder :
 - 5 mètres à moins de 20 mètres de la ligne de crête, repérée au plan du règlement,
 - 10 mètres à moins de 40 mètres de la ligne de crête repérée au plan du règlement.

2.2.- A - 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,
- à la protection des captages d'alimentation en eau potable et au bon fonctionnement des ouvrages d'intérêt général existant dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant de Mommenheim.

2.2.2. Pour les constructions, l'exhaussement du sol ne peut excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

2.2.3. Les panneaux solaires doivent faire partie du volume de la construction.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.4. Les façades des constructions ont un aspect mat et une couleur sombre.

2.2.5. Les couleurs trop vives ou trop claires sont interdites.

2.2.6. Les abris de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.7. En secteur A1, en cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le volume et la pente de toiture doivent être respectés.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.8. 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 surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.2.9. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

2.2.10. Les clôtures pour les pâturages ne sont pas réglementées.

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

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

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

Espace libre et plantation

- 2.3.1. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
- 2.3.2. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.
- 2.3.3. Les plantations composées d'arbres sont d'essences locales feuillues ou fruitières.
- 2.3.4. Aux abords des constructions, hors abri de pâture, les espaces libres sont plantés.
- 2.3.5. Un arbre doit être planté pour 10 mètres linéaires de façade de bâtiment agricole. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière.
- 2.3.6. En ligne de crête, les constructions agricoles doivent comporter obligatoirement des plantations d'essences locales feuillues ou fruitières sur le linéaire amont de la construction.

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.- A - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Section 3 - A - Equipements et réseaux

3.1.- A - DESSERTER 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, 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.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.3. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.4. 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.
- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. Aucun accès individuel sur route départementale n'est autorisé.
- 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.

3.2.- A - DESSERTER 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.
- 3.2.2. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et en dehors du périmètre de protection rapprochée des forages de Mommenheim.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Le raccordement des réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.

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 raccordées 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 :

- 3.2.6. 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.

Titre V - **Dispositions applicables
aux zones naturelles et
forestières**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- N - 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'extension et les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de hauteur, d'emprise au sol, de densité et de zone d'implantation.
- 1.1.4. Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être compatible avec la protection rapprochée des forages du champ captant de Mommenheim.
- 1.1.5. La rénovation, l'aménagement et la transformation des annexes existantes sont autorisées.

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole		X	En secteurs N1 et Nv uniquement : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	En secteur N1 uniquement : lié à un changement de destination. En secteur NV1 uniquement : annexe de type abri de jardin, remise à bois
• Hébergement	X		
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	En secteur N1 uniquement : lié à un changement de destination.
• 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
• 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	En secteur N1 uniquement : lié à un changement de destination. En zone Nx uniquement et lié à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
• Entrepôt		X	En zone Nx uniquement et lié à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
• Bureau		X	En zone Nx uniquement et lié à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
• 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			
• 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		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

• Golf	X		
• Aire de jeux et de sports	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 et accueil de campeurs		X	En secteur Nx : aménagement lié à l'activité touristique existante à Issenhausen
■ Carrière et extraction de matériau		X	En secteur Nx : usage et affectation du sol liés à la carrière existante à Lixhausen
■ Dépôt de boue agroalimentaire		X	En secteur Nx : construction, usage et affectation du sol lié au dépôt de boue alimentaire sur Geiswiller
■ Stockage de déchet		X	En secteur Nx : usage et affectation du sol lié à l'ancien site de stockage de déchet sur Hochfelden
■ Production de brique		X	En secteur Nx : extraction de matériau pour la production de brique sur Hochfelden

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

2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai et sont ouverts sur au moins un côté et ont le sol en terre nivelée. Ils n'ont pas de fondation.
- 2.1.2. En secteur NV1, les abris sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Ils n'ont pas de fondation.
- 2.1.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée à une distance au moins égale à 15 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

- 2.1.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A4,
 - 25 mètres par rapport à l'axe des RD421, RD25, RD7 et RD419, hors agglomération, pour les constructions à destination de logement,
 - 20 mètres par rapport à l'axe des RD421, RD25, RD7 et RD419, 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,
 - 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
 - 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal.
- 2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimum de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 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. Les constructions sont implantées :
- soit sur limite séparative,
 - soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieur à 5 mètres.
- 2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.1.10. Une distance maximale de 20 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

2.1.11. En cas d'extension de construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher maximale de la construction est limitée à de 220 m².

2.1.12. Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² maximum par unité foncière.

2.1.13. En cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction initiale.

2.1.14. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² par unité foncière.

2.1.15. En secteur NV1, l'emprise au sol des abris est limitée à 30 m² surface cumulée et par unité foncière, dont 10 m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

2.1.16. La hauteur des abris et abris de pâture ne doit pas excéder 4 mètres.

2.1.17. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de transformation ou extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur initiale.

2.1.18. La hauteur des annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 3,5 mètres.

2.1.19. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la ligne de crête.

2.1.20. La hauteur des constructions en limite séparative ne doit pas excéder 3 mètres.

Zone Nx

2.1.21. La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres.

2.2.- N - 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,

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- à la protection des captages d'alimentation en eau potable et au bon fonctionnement des ouvrages d'intérêt général existant dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant de Mommenheim.

2.2.2. Pour les constructions, l'exhaussement du sol ne peut excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

2.2.3. Les panneaux solaires doivent être liés à une construction.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.4. Les couleurs trop vives ou trop claires sont interdites.

2.2.5. Les abris et abri de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.6. En cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le volume et la pente de toiture doivent être respectés, sauf en cas de toiture terrasse.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.7. 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 surmonté d'un dispositif à claire voie.

2.2.8. Les clôtures ont une hauteur maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative.

2.2.9. Les clôtures pour les pâturages ne sont pas réglementées.

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

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

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

Espace libre et plantation

2.3.1. Aux abords des constructions, les espaces libres sont aménagés et entretenus.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

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

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.4. Les éléments de continuités écologiques repérées au règlement graphique sont inconstructibles.
- 2.3.5. Les lignes de crête sont inconstructibles, excepté pour les constructions existantes.

2.4.- N - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

3.1.- N - 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. Aucun accès individuel sur route départementale n'est autorisé.
- 3.1.6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les autoroutes.

3.2.- N - DESSERTER 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.
- 3.2.2. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et en dehors du périmètre de protection rapprochée des forages de Mommenheim.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Le raccordement des réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.

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 raccordées 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 :

- 3.2.6. 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.

Titre VI- **Dispositions applicables
aux secteurs soumis à
coulées d'eaux boueuses**

Section 1 - Dispositions applicables selon le risque

En plus des dispositions applicables à chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux secteurs identifiés au plan graphique et selon l'aléa connu.

1.1.- ALÉA TRES FORT : ROUGE FONCE

Zone UA

1.1.1. Interdiction

1. Remblai et déblai
2. Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse
4. Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif
5. Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que établissement nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, service technique communal)
6. Démolition des murs pleins parallèles à la rue
7. Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher
8. Création de sous-sol
9. Les changements de destination des locaux situés en sous-sol ou en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
10. Toute installation susceptible d'être endommagée par le risque : antenne, installation de production ou de transport d'énergie.
11. Tous travaux susceptibles d'aggraver le risque de coulées d'eaux boueuses ou d'inondation

1.1.2. Autorisation sous condition

- A. Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public,
 - d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- B. Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur
- C. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau
- D. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux
- E. Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée
- F. Clôture à condition d'être à claire voie.
- G. Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue
- H. Aménagement et transformation des constructions existantes, sans création d'emprise au sol supplémentaire, ainsi que les travaux d'entretien (façade, toiture, ...) ou confortatifs ou de gestion des biens et activités existantes à condition de ne pas augmenter le risque

1.2.- ALEA FORT : ROUGE

Zone UA

1.2.1. Interdiction

1. Remblai et déblai
2. Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse
4. Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif
5. Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que établissement nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, service technique communal)
6. Démolition des murs pleins parallèles à la rue
7. Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher
8. Création de sous-sol
9. Changement de destination des locaux en sous-sol vers logement, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

1.2.2. Autorisation sous condition

- A. Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- B. Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur
- C. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau
- D. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux
- E. Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée
- F. Clôture à condition d'être à claire voie.
- G. Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue
- H. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut, au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel
- I. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut, au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel

1.3.- ALEA MOYEN : ORANGE

Zone UA

1.3.1. Interdiction

1. Remblai et déblai
2. Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse
4. Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif
5. Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que établissement nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, service technique communal)
6. Démolition des murs pleins parallèles à la rue
7. Création de sous-sol
8. Changement de destination des locaux en sous-sol vers une destination d'habitation, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

1.3.2. Autorisation sous condition

- A. Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- B. Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur
- C. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau
- D. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux
- E. Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée
- F. Clôture à condition d'être à claire voie
- G. Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue
- H. Les constructions nouvelles, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes à condition :
 - que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- I. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle
- J. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus

hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.

- K. Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation

Autres zones

1.3.3. Interdiction

1. Remblai et déblai
2. Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse
4. Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif
5. Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que établissement nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, service technique communal)
6. Création de sous-sol
7. Changement de destination des locaux en sous-sol vers logement, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
8. Mur plein sur rue

1.3.4. Autorisation sous condition

- A. Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
- qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- B. Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur
- C. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau
- D. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux
- E. Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée
- F. Clôture à condition d'être à claire voie
- G. Les constructions nouvelles, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes à condition :
- que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- H. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle
- I. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A COULEES D'EAUX BOUEUSES

de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle

J. Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation

1.4. - ALEA FAIBLE : JAUNE

Zone UA

1.4.1. Interdiction

1. Remblai et déblai
2. Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse
4. Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif
5. Démolition des murs pleins parallèles à la rue
6. Création de sous-sol
7. Changement de destination des locaux en sous-sol vers logement, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

1.4.2. Autorisation sous condition

- A. Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- B. Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur
- C. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau
- D. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux
- E. Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée
- F. Clôture à condition d'être à claire voie
- G. Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue
- H. Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que établissement nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, service technique communal) et les constructions nouvelles, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes à condition :
 - que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle
 - que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- I. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle
- J. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus

hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.

- K. L'extension limitée des constructions existantes aux conditions suivantes :
- que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m² pour une construction existante à destination d'habitation, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction
 - que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de la construction existante à destination d'activité, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction
 - qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque
- L. Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation

Autres zones

1.4.3. Interdiction

1. Remblai et déblai
2. Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse
4. Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif
5. Création de sous-sol
6. Changement de destination des locaux en sous-sol vers logement, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
7. Mur plein sur rue

1.4.4. Autorisation sous condition

- A. Les travaux et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
- qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- B. Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur
- C. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau
- D. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux
- E. Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée
- F. Clôture à condition d'être à claire voie
- G. Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que établissement nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, service technique communal) et les constructions nouvelles, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes à condition :
- que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A COULEES D'EAUX BOUEUSES

- H. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle
- I. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue, ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle
- J. L'extension limitée des constructions existantes aux conditions suivantes :
- que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m² pour une construction existante à destination d'habitation, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction
 - que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de la construction existante à destination d'activité, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction
 - qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation
- K. Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation