

## 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
<b>■</b> 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		
<b>■</b> Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Uniquement à Mittelhausen et Wilwisheim
• Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>Usage et affectation des sols</b>			
<b>■</b> Caveau et monument funéraire	X		
<b>■</b> Habitation légère de loisir	X		
<b>■</b> Châssis et serre	X		
<b>■</b> Plateforme et fosse	X		
<b>■</b> Aménagement			
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Terrain de camping	X		
• Parc résidentiel de loisirs	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		
• Golf	X		
• Aire de jeux et de sports	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
<b>Type d'activités</b>			
<b>■</b> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.2.3. A Hochfelden, la surface de vente d'un établissement commercial est limitée à 5 000 m<sup>2</sup>.
- 2.2.4. A Hochfelden, un ensemble commercial ne doit pas intégrer de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

### Section 3 - 1AUx - Equipements et réseaux

#### 3.1.- 1AUx - 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. 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 - 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.

#### 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.