

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  |          |                     |   |
| <b>■</b> Exploitation agricole et forestière   |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>  |          | 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"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <b>■</b> Habitation  |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>   |          | X                   | En secteur A1 : lié à un changement de destination.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <b>■</b> Commerce et activité de service   |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> </ul>   |          | X                   | En secteur A1 : lié à un changement de destination.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>                      | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <b>■</b> Equipement d'intérêt collectif et services publics  |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul> | 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"> <li>Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés</li> </ul>      |          | 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.<br>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"> <li>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> </ul>                    | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Salle d'art et de spectacles</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipement sportif</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</li> </ul>                           |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> </ul>   |          | X                   | En secteur A1 : lié à un changement de destination.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <b>Usage et affectation des sols</b>  |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Caveau et monument funéraire</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitation légère de loisir</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement</li> </ul>   |          |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain</li> </ul>                     | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrain pour résidences démontables</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrain de camping</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parc résidentiel de loisirs</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés</li> </ul>                      | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parc d'attraction</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Golf</li> </ul>  | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Aire de jeux et de sports</li> </ul>   | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs</li> </ul> | X        |                     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage</li> </ul>                       | X        |                     |   |

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

| Type d'activités   |  |   |   |
|--|--|---|---|
| ■ Elevage  |  | X | En secteur AC uniquement  |
| ■ Activité commerciale de type vente directe<br>■ 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 m<sup>2</sup>.

2.1.14. Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

**En secteur A1 :**

2.1.15. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m<sup>2</sup> 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 - 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, 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 - 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.
- 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.