

## 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		
<b>Usage et affectation des sols</b>			
■ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

2.4.3. Le nombre de place de stationnement 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 <sup>2</sup> entamé de surface de plancher	1 place
	A partir de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Dont 1 place extérieure
Hébergement	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Artisanat	Par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Restauration	Par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier	Par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou 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.