PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DU PAYS DE LA ZORN

REGLEMENT ECRIT

Elaboration le 19/12/2019
Modification n°1 le 07/07/2022

Projet de règlement
modifié

MODIFICATION N°2

CONSULTATION

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN
HOCHFELDEN
67270

A Hochfelden,

Le Président
Bernard FREUND

A T I P
Agence Territorial d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

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

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

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.
22 rue Lafayette
67100 STRASBOURG
Tél : (03) 88 43 35 74

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

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
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		
4	12/2019		OTE	Sonia FACEN	SF		
5	07/2022	Modification n°1	ATIP				

N° AFFAIRE : 16270

Document1

Sommaire

Sommaire 3

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 25

CHAPITRE 1 - Disposition applicable au secteur UA 26

CHAPITRE 2 - Disposition applicable au secteur UB 37

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur Uj 49

CHAPITRE 4 - Disposition applicable au secteur UE 53

CHAPITRE 5 - Disposition applicable au secteur UX 59

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 67

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU 68

CHAPITRE 2 - Disposition applicable au secteur 1AUX 76

CHAPITRE 3 - Disposition applicable au secteur 1AUE 83

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur 2AU 90

CHAPITRE 5 - Disposition applicable au secteur 2AUE 93

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 96

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 108

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A COULEES D'EAUX BOUEUSES 118

SOMMAIRE

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/UAb : centre ancien,
- UB/UBa/UBb/UB1/UBm/UBw : 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 destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

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/1AUa/1AUb : nouveau quartier à destination dominante d'habitat,
- 1AUX/1AUXa : nouveau quartier à destination d'activité industrielle, commerciale, artisanale,
- 1AUE : nouveau quartier à destination d'équipements publics,
- 2AU/2AUE : réserve foncière destiné au développement futur.

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 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.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- Autoriser les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur*, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 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.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur*, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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,
- Ni : zone naturelle inondable.

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

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.

Les principes du PGRi sont les suivants :

- les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions* nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements,
- dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions* nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses,
- la construction* de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée,
- en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions* nouvelles.

Coulées d'eau boueuses

Le titre VI édicte les « Dispositions applicables aux secteurs soumis à coulées d'eaux boueuses ».

Aléa retrait-gonflement d'argiles

Le territoire du Pays de la Zorn est concerné par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont précisées dans le rapport de présentation.

Risque lié aux cavités souterraines

Le territoire du Pays de la Zorn est concerné par le risque lié aux cavités souterraines issues de l'exploitation du gypse notamment à Waltenheim-sur- Zorn et Schwindratzheim. Ce risque est

identifié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont précisées dans le rapport de présentation. Les constructions existantes pouvant être soumises à un risque d'effondrement sont identifiées au plan de règlement graphique.

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.

Elément 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.

Elément 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.

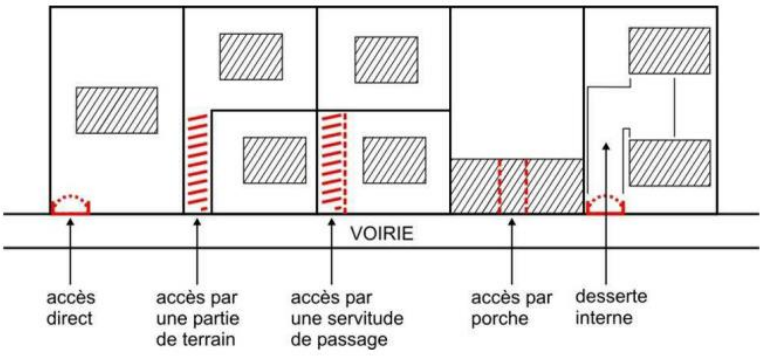
Chaque terme renseigné ci-dessous est annoté par une * dans le règlement de chaque zone.

ACCES

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

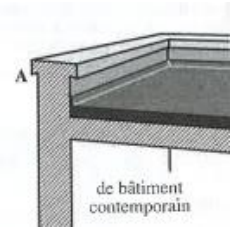
- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail,
- de l'espace ouvert, il s'agit d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage,
- de façade de la construction*, il s'agit d'un accès de type porche,

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



ACROTERE (DICOBAT 7EME 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.

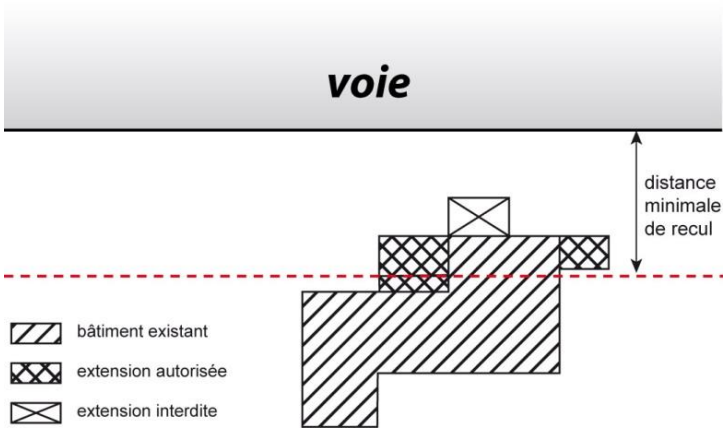


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

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

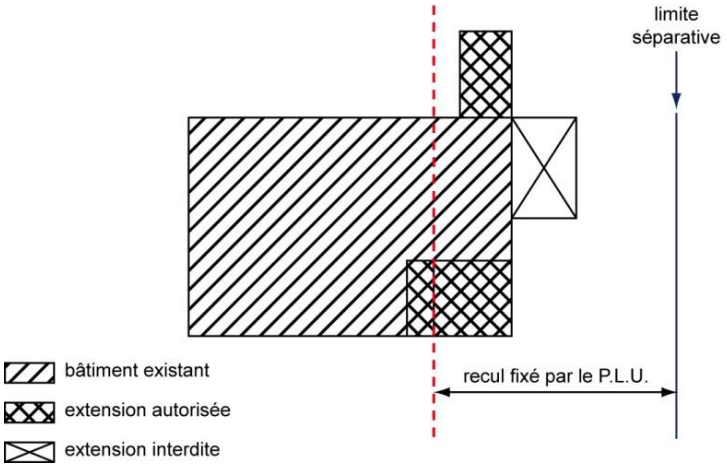
AGGRAVATION

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



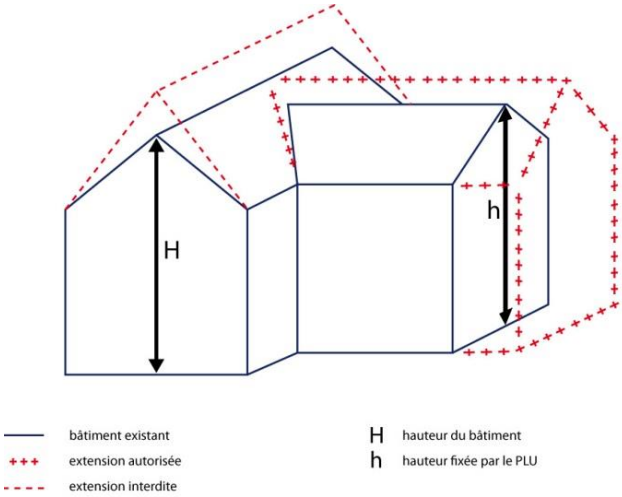
- par rapport à la limite des voies

  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



- 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.

Serre (Dicobat 7ème édition): construction légère, généralement translucide, destinée aux cultures végétales, nécessitant ou non 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.

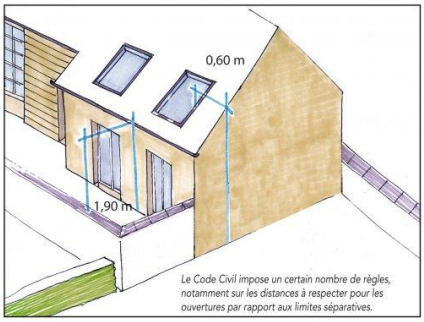
CODE CIVIL

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

- 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).

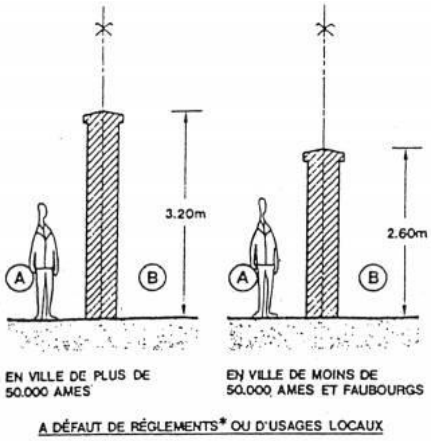


- aux clôtures :

  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.

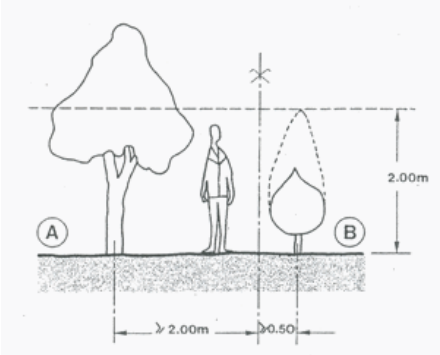
  A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- 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 commune une construction existante.
Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

DEBLAI/REMBLAI (DICOBAT 7EME EDITION)

Déblai : terre et gravois 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.

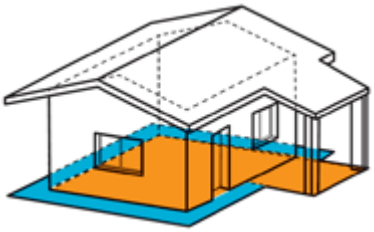
Sous destination	Définition	Exemples
Exploitation forestière	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières et scieries.
Habitation		
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou 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		
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.

Sous destination	Définition	Exemples
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.
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.

Sous destination	Définition	Exemples
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.

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.
Toute construction visible au niveau du terrain naturel constitue de l'emprise au sol.

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

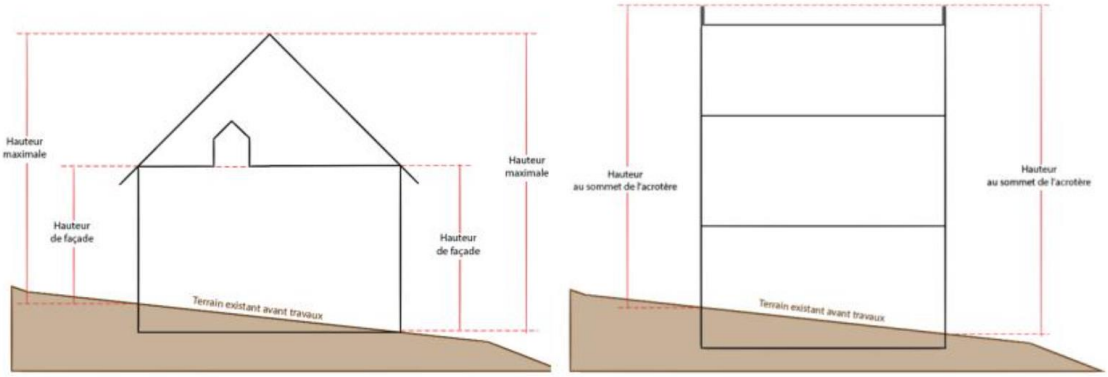
Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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).



ÎLOT DE PATURAGE

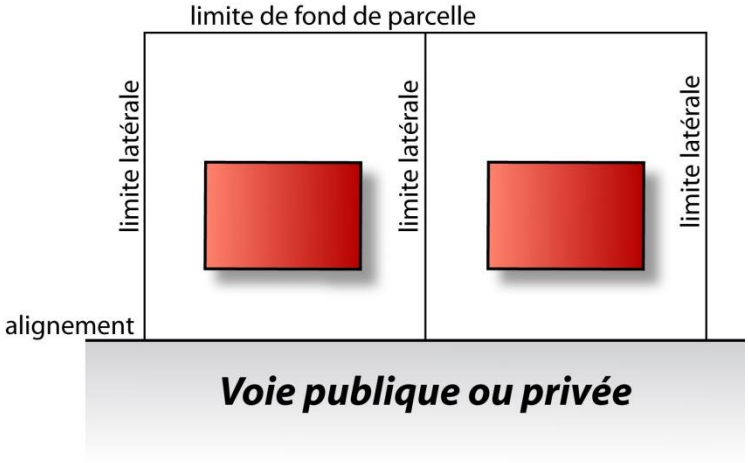
Ensemble des parcelles contiguës d'un même exploitant agricole pour faire paître le bétail.

INSTALLATION TECHNIQUE AGRICOLE

Equipement agricole qui ne constitue pas une construction, ni un bâtiment et qui est nécessaire à la valorisation des espaces de cultures

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, ou privées ouverts à la circulation publique.



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.

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.

MODENATURE

Elément solidaire d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. Il contribue à caractériser le style architecturel d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade.

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 7EME 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* où l'emprise publique sur laquelle l'unité foncière prend accès, 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			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Artisanat et commerce de détail		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Commerce de gros	X		
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~~	X	Le changement d'usage et de destination pour les écoles et structures qui ferment suite à la mise en œuvre de la compétence relative aux groupes scolaires et périscolaires intercommunaux par la communauté de communes sous réserve que cela ne génère pas de flux et de nuisances importantes.
• Bureau		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Centre de congrès et d'exposition	~~X~~	X	Le changement d'usage et de destination pour les écoles et structures qui ferment suite à la mise en œuvre de la compétence relative aux groupes scolaires et périscolaires intercommunaux par la communauté de communes sous réserve que cela ne génère pas de flux et de nuisances importantes.
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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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 édifiée 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 ou des annexes* implantées à l'avant des constructions doit être implantée, par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès :

- soit à l'alignement* de la voie ou des emprises publiques,
- soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer, ou des emprises publiques 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.

Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus.

Par exception, quand une « ligne de recul minimal d'implantation » figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation avec recul minimal obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus.

Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale doit être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2.

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

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

2.1.4. Les annexes* implantées au-delà de la façade* sur rue d'une construction* principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.

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

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

2.1.6. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur, dans le respect des prescriptions du 2.2.5. concernant les façades* présentant des modénatures*.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

~~2.1.6.~~2.1.7. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, les constructions* doivent être implantées par rapport à une limite séparative au minimum :

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

Dispositions particulières au point 2.1.7 : les piscines non couvertes, les constructions annexes sans façade ou les extensions sans façade ne sont pas concernées par ces dispositions ~~peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres de la limite séparative~~ sous réserve de respecter les formes urbaines attendues dans l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».

~~2.1.7.~~2.1.8. Au-delà de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, 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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur, dans le respect des prescriptions du 2.2.5. concernant les façades* présentant des modénatures*.

Hauteur* des constructions*

~~2.1.8.~~2.1.10. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, la hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à ~~45~~ 40° : 12 mètres
- Pour les toitures terrasses : 9 mètres
- Pour les toitures avec une pente inférieure à ~~45~~40° : ~~6~~ 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.

~~2.1.9.~~2.1.11. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, la hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à ~~45~~ 40° : 10 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres.
- Pour les toitures avec une pente inférieure à ~~45~~40° : ~~4~~ 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.

~~2.1.10.~~2.1.12. La hauteur* des éoliennes est limitée à 12 mètres.

~~2.1.11.~~2.1.13. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

~~2.1.12.~~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.

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~~40 et 52°.

2.2.9. Les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 40~~45~~°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*.

2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits 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 et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas,,….) ou des granges comportant un autre type de couverture ; dans ces cas le remplacement à l'identique est possible. Cette exception pour les granges ne s'applique pas pour les projets de transformation de grange en logements avec surélévation ou transformations de toitures.

2.2.13. L'aspect et la couleur des toitures des bâtiments* publics, des bâtiments* agricoles, d'activités et des annexes* ou des toitures terrasses et des toits plats 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~~, s'ils sont posés sur toitures, ~~intégrés à la toiture~~ respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats)..

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. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».

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 pluri variétales, 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, Melsheim et Wilwisheim ~~et Wingersheim les Quatre Bans~~ : 1 place de stationnement par logement est obligatoire.

2.4.5. Pour Schwindratzheim :

Destination*	Conditions	Nombre de place
Logement	Au-delà de 50 m², par tranche de 50 m² entamé de surface de plancher A partir de 150 m² de surface de plancher	1 place Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction
Hébergement	Par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 place

2.4.6. Pour les autres communes :

Destination*	Conditions	Nombre de place
Logement	Par tranche de 70 m² entamé de surface de plancher	1 place
Hébergement	Par tranche de 100 m² 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 m²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m²	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~~50 mètres de long.

Accès* aux voies ouvertes au public

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

3.1.6. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination* des constructions*.

3.1.7. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.8. Les caractéristiques des voies publiques* ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

3.2.2. Le raccordement aux réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.

3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3.2.4. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques

3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

3.2.7. A défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et évacuées conformément au règlement en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé ultérieurement au réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

3.2.8. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3.2.9. Sont autorisés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la règlementation en vigueur,
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

3.2.11. En cas d'absence de réseau, pour le raccordement du réseau de communication électronique, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

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			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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		
• 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 édifiée 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 par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès :

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

Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus

Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2.

Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains situés en UBw à Wilwisheim, la façade* sur rue de la construction* principale à destination de logement doit être implantée à une distance de minimum 60 mètres de la voie (RD421).

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 par une bande de terrain, la construction* principale est possible avec un recul maximum de 50 mètres par rapport à la voie. Par exception, pour les terrains situés en retrait de la voie et qui sont desservis par un chemin d'accès à la date d'approbation du PLUi, la profondeur limite des 50 mètres n'est pas appliquée s'il existe déjà des constructions au-delà des 50 mètres dans la même zone à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.

2.1.5. Les annexes* implantées au-delà de la façade* sur rue d'une construction* principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.

2.1.6. 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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

2.1.9. Les constructions* sont implantées par rapport à une limite séparative au minimum :

- 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 au moins 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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Emprise au sol*

~~2.1.11.~~2.1.12. L'emprise au sol* des constructions* ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière*

~~2.1.12.~~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*.

~~2.1.13.~~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^2 de surface de plancher.

Hauteur* des constructions*

~~2.1.14.~~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~~ 40° : 12 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 9 mètres
- Pour les toitures avec une pente inférieure à ~~45~~ 40° : ~~6~~ 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.

~~2.1.15.~~2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie ~~et~~ en UBa et UBw, la hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à ~~45~~ ~~44~~0°~~-~~: 10 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres

- Pour les toitures avec une pente inférieure à ~~45~~40° : ~~4~~ 7 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.

~~2.1.16.~~2.1.17. La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.

~~2.1.17.~~2.1.18. Dans le secteur UB1, la hauteur* des constructions* est limitée à 8,50 mètres.

~~2.1.18.~~2.1.19. La hauteur* des éoliennes est limitée à 12 mètres.

~~2.1.19.~~2.1.20. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

~~2.1.20.~~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 / ou 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. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».

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

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes pour lesquelles la dalle du rez-de-chaussée* ne respecterait pas cette règle d'implantation, sous réserve du respect des contraintes liées aux coulées d'eau boueuses.
- aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».

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 ou les toits plats. Des adaptations de 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, …).

2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou, ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas….) ou les panneaux d'énergie renouvelable..

2.2.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent, être s'ils sont posés sur toitures, intégrés à la toiture respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

2.2.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.9. La clôture* sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue) est constituée soit :

- d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein éventuellement 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 1,50 mètre sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue),
- 2 mètres en limite séparative*.

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.

En zone UBm les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2.40 m par rapport au niveau moyen de la voirie au droit du lot ; pour cette zone les dispositions du 2.2.9 ci-dessus ne s'appliquent pas.

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 pluri variétales, 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^2 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 m² entamé de surface de plancher A partir de 150 m² de surface de plancher	1 place Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction
Hébergement	Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher	1 place
Artisanat	Par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher	1 place
Restauration	Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier	Par tranche entamée de 25 m² 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 m²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 200 m²	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 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~~ 50 mètres de long.

3.1.5. En UBa à Hochfelden, l'emprise des voies nouvelles 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 voies publiques* ou privées 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 aux 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 raccordé ultérieurement sur le réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

3.2.6. Dans le secteur UBb, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.

Eaux usées non domestiques

3.2.7. 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

3.2.8. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3.2.9. Sont autorisés :

- les 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 règlementation en vigueur,
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.10. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.

3.2.11. En cas d'absence de réseau, pour le raccordement du réseau de communication électronique, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

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 Construction* et installation nécessaires à l'approvisionnement et à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable, et du réseau public d'assainissement

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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		
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 édifiée 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. Les autres constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de la voie publique* ou privée ou des emprises publiques.

2.1.4. 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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

~~2.1.4.~~2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Emprise au sol*

~~2.1.5.~~2.1.7. L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* est limitée à 40 m^2 dont 20 m^2 de surface de plancher par unité foncière*. Si l'unité foncière est localisée sur plusieurs zones, ces maximums s'appliquent pour la part de la ou des annexes localisées en zone UJ.

Hauteur* des constructions*

~~2.1.6.~~2.1.8. 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* maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

2.2.3. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :

- ~~1,20~~ 1,50 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~~	X	Le changement d'usage et de destination pour les écoles et structures qui ferment suite à la mise en œuvre de la compétence relative aux groupes scolaires et périscolaires intercommunaux par la communauté de communes sous réserve que cela ne génère pas de flux et de nuisances importantes.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	~~X~~	X	Le changement d'usage et de destination pour les écoles et structures qui ferment suite à la mise en œuvre de la compétence relative aux groupes scolaires et périscolaires intercommunaux par la communauté de communes sous réserve que cela ne génère pas de flux et de nuisances importantes.
• Bureau	~~X~~	X	Le changement d'usage et de destination pour les écoles et structures qui ferment suite à la mise en œuvre de la compétence relative aux groupes scolaires et périscolaires intercommunaux par la communauté de communes sous réserve que cela ne génère pas de flux et de nuisances importantes.
• Centre de congrès et d'exposition	~~X~~	X	Le changement d'usage et de destination pour les écoles et structures qui ferment suite à la mise en œuvre de la compétence relative aux groupes scolaires et périscolaires intercommunaux par la communauté de communes sous réserve que cela ne génère pas de flux et de nuisances importantes.
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 édifiée 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 m^2 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 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

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 m^2 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 voies publiques ou privées 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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

3.2.2. Le raccordement aux réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.

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 raccordé ultérieurement sur le réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

3.2.6. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du champ captant de Mommenheim, les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

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 installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la règlementation 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 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.

1.1.5. Dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « installation classée et site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique », l'usage du sol et du sous-sol est limité.

Dispositions particulières

1.1.6. 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.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Hébergement	X		
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			
• 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,
- 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 m^2 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 m^2.

2.1.6. A Hochfelden, un ensemble commercial ne doit pas intégrer de commerces de moins de 300 m^2 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. Cette règle s'applique également aux ombrières.

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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

~~2.1.10.~~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.

~~2.1.11.~~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.

Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.

Hauteur* des constructions*

~~2.1.12.~~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.

~~2.1.13.~~2.1.15. La hauteur* des constructions* d'activité nécessitant du stockage en hauteur* de type silo est limitée à 25 mètres.

~~2.1.14.~~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.

~~2.1.15.~~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.

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, s'ils sont posés sur ~~être intégrés à la toiture~~toiture, respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

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 m^2 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 nouvelles 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 voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- 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 aux 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 raccordé ultérieurement au 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 installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la règlementation 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.

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		

	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 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 publiques* ou privées et emprises publiques*. Par exception aux règles édictées au point 2.2.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale doit être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.2.2.

2.2.3. En secteur 1AUb, la façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée au minimum à 1,50 mètre des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.

2.2.4. Les annexes* d'une construction* principale doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

2.2.5. Les annexes* implantées au-delà de la façade* sur rue d'une construction* principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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,

2.2.8. 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 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*

2.2.9. 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 au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.2.10. 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.

2.2.11. La longueur cumulée par limite séparative* de la construction* principale ne dépasse pas 15 mètres.

2.2.12. 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*.

Emprise au sol*

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

Hauteur* des constructions*

2.2.14. La hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à ~~45~~ 40°: 12 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 9 mètres,
- Pour les toitures avec une pente inférieure à ~~45~~ 40°: ~~6~~ 9 mètres.

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

2.2.16. La hauteur* des éoliennes est limitée à 12 mètres.

2.2.17. 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

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».

2.3.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie la desservant (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 la desservant (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à moins (-) 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».

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 ou les toits plats. 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, …).

2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats ~~.~~et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas….) ou les panneaux d'énergie renouvelable.

2.3.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent, ~~être~~ s'ils sont posés sur toiture, ~~intégrés à la toiture~~ respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures*

2.3.9. La clôture* sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue) est constituée soit :

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

2.3.10. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :

- ~~1,20~~1,50 ~~-~~mètre sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de 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 pluri variétales 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 m² entamé de surface de plancher A partir de 150 m² de surface de plancher	1 place Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction
Hébergement	Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher	1 place
Artisanat	Par tranche entamée de 30 m² 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 m²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local vélo
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m²	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 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.

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 voies publiques ou privées 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.

3.2.5. Dans le secteur 1AUa, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.

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 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 règlementation 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. Les réseaux de communications électroniques sont réalisés en souterrain.

3.2.9. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Chapitre 2 - 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		
Equipement d'intérêt collectif et services publics			

	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			
• 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 commerciale		X	En secteur 1AUXa

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^2 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^2 de surface de plancher.

2.2.3. A Hochfelden, la surface de vente d'un établissement commercial est limitée à 5 000 m^2.

2.2.4. A Hochfelden, un ensemble commercial ne doit pas intégrer de commerces de moins de 300 m^2 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.

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 règlementée.

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, s'ils sont posés sur ~~être intégrés à~~ toiture, respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

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^2 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** - 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 nouvelles 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 voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- **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.

~~3.2.5. Dans le secteur 1AUXa, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif~~.

Eaux usées non domestiques

~~3.2.6.~~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

~~3.2.7.~~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.

~~3.2.8.~~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 règlementation 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 communication électronique

~~3.2.9.~~3.2.8. Les réseaux de communication électronique sont réalisés en souterrain.

~~3.2.10.~~3.2.9. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Chapitre 3 - 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. 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'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

1.1.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

1.1.5. 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* de type logement est autorisé par équipement.
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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		
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 - 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.- 1AUE - 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.

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 ou les locaux accessoire* sont implantés sur la même unité foncière* que la construction* principale à usage d'équipement

2.1.3. Le ou les locaux accessoire* d'une construction* principale à destination* d'équipement doivent représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher par local accessoire.

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 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 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. En outre pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

2.1.7. Les constructions* sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de la façade des constructions au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.

Hauteur* des constructions*

La hauteur* des constructions est limitée à 17 mètres.

2.2.- 1AUE - 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.- 1AUE - 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 sur l'emprise foncière pour 5 places de stationnement créées.

2.3.6. Les espaces situés en limite de zone agricole de grande culture doivent être bordés par 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.- 1AUE - 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 m^2 minimum hors surface de dégagement.

2.4.4. Le stationnement à destination des vélos doit être prévu et suffisamment dimensionné.

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*.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.4. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité 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.

3.2.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

3.2.4. 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

3.2.5. 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

3.2.6. 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.

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

~~3.2.11.~~3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain. 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 -~~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* de type abri de jardin, remise à bois, serre* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone
• 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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, et du réseau public d'assainissement
• 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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 - 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 m^2 et 20 m^2 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 4 -~~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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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, et du réseau public d'assainissement
• 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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 dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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. Dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « installation classée et site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique », l'usage du sol et du sous-sol est limité.

1.1.7. 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			
• Exploitation agricole		X	En secteur A1 : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole, installation technique agricole*, extension* des constructions* agricoles existantes 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. 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
• Exploitation forestière	X		
Habitation			
• Logement		X	En secteur A1 : lié à un changement de destination*.
• Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration		X	En secteur A1 : lié à un changement de destination*.
• 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		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• 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, et du réseau public d'assainissement
• 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 A1 : lié à un changement de destination*.
• 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		
■ 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		
• 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			
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 édifiée 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 édifiée 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 mètres 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 pas pour les bâtiments* d'élevage avicole ou en cas de contrainte technique ou sanitaire.

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 220 m^2.

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

En secteur A1 :

2.1.15. L'emprise au sol* des abris de pâture est limitée à 50 m^2 par ilot de pâturage.

2.1.16. L'extension* des constructions* agricoles est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

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,
- à l'amélioration des écosystèmes et à la création d'habitats favorables à la protection des espèces faunistiques et floristiques,
- 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 2 mètres 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, la pente de toiture doit être respectée.

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 aux 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 raccordé ultérieurement au réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales :

3.2.6. 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 règlementation 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.

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

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 règlementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.

1.1.2. En secteur de risque lié aux cavités souterraines, les nouvelles constructions* sont interdites.

1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau »

1.1.4. 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 dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

1.1.5. 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.

1.1.6. Dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « installation classée et site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique », l'usage du sol et du sous-sol est limité.

1.1.7. 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 En secteur Ni : annexe* de type abri de jardin, remise à bois à condition de ne pas aggraver le risque inondation En secteur NI : l'extension* de construction* existante* à destination* d'habitation à la date d'approbation du PLU ne doit pas aggraver le risque inondation.
• 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	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, et du réseau public d'assainissement
• 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		
• 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 édifiée 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 220 m^2.

2.1.12. Les annexes* des constructions existantes* à destination* d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m^2 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 m^2 par îlot de pâturage*.

2.1.15. En secteurs NV1 et Ni, l'emprise au sol* des abris est limitée à 30 m^2 surface cumulée et par unité foncière*, dont 10 m^2 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,
- à l'amélioration des écosystèmes et à la création d'habitats favorables à la protection des espèces faunistiques et floristiques,

- 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 2 mètres par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

2.2.3. Les panneaux solaires doivent 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 respecté, 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.

2.2.10. En secteur Ni, les clôtures* sont à claire-voie* et ne s'opposent pas à l'écoulement de l'eau.

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,
- ne doivent pas subir un élagage drastique ou toute intervention susceptible de supprimer leur qualité paysagère ou compromettre leur survie.

2.2.12. Le maintien ou la protection ne s'applique pas lorsque l'abattage est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité.

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** - 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 aux 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 raccordé ultérieurement au réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

3.2.6. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du champ captant de Mommenheim, les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits.

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 installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la règlementation 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.

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 règlementaires ci-dessous s'appliquent aux secteurs identifiés au plan graphique et selon l'aléa connu identifié sur le plan.

Les chemins d'eau inscrit au plan de règlement de « coulées d'eaux boueuses » font l'objet uniquement d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique.

1.1.- ALEA 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 entrainé 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 sur rue sauf justification hydraulique
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, ouvrages 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 à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
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* et de permettre une transparence hydraulique.
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 entrainé 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 sur rue sauf justification hydraulique
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, ouvrages 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 à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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* et de permettre une transparence hydraulique.

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 à défaut 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 à défaut 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 entrainé 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 sur rue sauf justification hydraulique
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, ouvrages 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 à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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* et de permettre une transparence hydraulique.

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 entrainé 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. 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, ouvrages 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 à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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* et de permettre une transparence hydraulique.

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-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 entrainé 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 sur rue sauf justification hydraulique
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, ouvrages 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 à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
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* et de permettre une transparence hydraulique.
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 (caserne 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 m^2 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 entrainé 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, ouvrages 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 à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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* et de permettre une transparence hydraulique.

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 (caserne 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.

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 m^2 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

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