



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# Projet de modification n°2

## Règlement



**Dossier d'enquête publique**

**23 mars - 23 avril 2026**

**Récapitulatif des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de  
Communes du Pays de Barr**

<b>Procédure</b>	<b>Date d'approbation</b>
PLUi approuvé	17 décembre 2019
Modification simplifiée n°1	29 mars 2022
Modification n°1	07 janvier 2025
<b>Modification n°2</b>	

# TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	- 5 -
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	- 12 -
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	- 19 -
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	- 39 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	- 40 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	- 55 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	- 69 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	- 81 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	- 89 -
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	- 99 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU .....	- 100 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE .....	- 112 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUT .....	- 120 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX .....	- 128 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU .....	- 136 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE .....	- 137 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX .....	- 138 -
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	- 140 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	- 142 -
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	- 150 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	- 152 -
TITRE VII : LEXIQUE.....	- 162 -



---

# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**



# CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

---

## **Article 1 : Champs d'application territoriale du règlement**

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 20 communes du territoire de la communauté de Communes du Pays de Barr : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Bourgheim, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Le Hohwald, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff et Zellwiller.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le règlement écrit est composé de sept chapitres :

- Les dispositions générales ;
- Les dispositions applicables à toutes les zones ;
- Les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- Les dispositions applicables aux zones agricoles ;
- Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- Le lexique.

Le règlement graphique est composé de deux parties complémentaires :

- Le " règlement graphique - plan de zonage ", communément référencé sous le terme générique " règlement graphique " dans le présent règlement écrit ;
- Le " règlement graphique - plan risques ".

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions\*, installations\*, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. **Toutefois, concernant le « plan risques », certaines données représentées ne relèvent pas de la compétence de la Communauté de communes ou sont susceptibles d'évoluer. Elles ont donc une simple valeur informative et s'appliquent sous réserve d'être toujours opposables.**

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique\* affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP\* en annexe).

Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances\* de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre censées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992

### **Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs de zone**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones et secteur de zone est disponible dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

#### **1. Les zones Urbaines \_ " zones U "**

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

##### **– La zone UA**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels. Elle comprend quatre secteurs de zone UAa, UAb, UAp et UAr où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

##### **– La zone UB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics), elle identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation. Elle comprend deux secteurs de zone UBa et UBp où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

##### **– La zone UC**

~~Il s'agit d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat en bande ou jumelé.~~

~~Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne des secteurs à dominante d'habitat sous forme organisée, ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissements notamment).~~

##### **– La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement.

##### **– La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'activités économiques. Elle comprend ~~un quatre~~ secteur de zone ~~UXc Uxa, Uxb, Uxe et Uxs et trois sous-secteurs Uxb1, Uxb1e et Uxb2~~ où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre III du règlement.

#### **2. Les zones A Urbaniser \_ " zones AU"**

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

– **La zone IAU**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et services publics). Elle comprend un secteur de zone IAUp où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

– **La zone IAUE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre IV du règlement.

– **La zone IAUT**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à vocation touristique, notamment d'hébergement où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre IV du règlement.

– **La zone IAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à destination d'activités économiques. Elle comprend ~~trois~~ deux secteurs de zone IAUXa, ~~IAUXb~~ et IAUXc où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre IV du règlement.

– **La zone IIAU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre IV du règlement.

– **La zone IIAUE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation spécifique d'équipements d'intérêt collectif et de services publics où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre IV du règlement.

– **La zone IIAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme à destination de commerces et d'activités de services, d'activités secondaires et tertiaires où s'appliquent les dispositions du chapitre 7 du titre IV du règlement.

### 3. **La zone Agricole " zone A "**

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre V du règlement.

– **La zone Aa**

Sont classés en zone Aa, les terrains situés dans l'espace agricole inconstructible et comprenant le vignoble y compris les terrains classés en AOC.

– **Le secteur de zone Ac**

Sont classés en zone Ac, les terrains situés dans l'espace agricole constructible par des exploitants agricoles.

– **Le secteur de zone Ah**

Il correspond à des parcelles constructibles sous conditions, occupées par des constructions\* isolées non agricoles dans l'espace agricole de la zone A.

– **Le secteur de zone Ai**

Il correspond à des parcelles occupées par des constructions\* légères liées à des activités de loisirs en milieu agricole.

Secteur appelé « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL\* - art. L151-13 du Code de l'Urbanisme).

– **Le secteur de zone As**

Il correspond à des parcelles occupées par des constructions\* et installations\* liées à l'activité de culture sous serre.

Secteur appelé « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL\* - art. L151-13 du Code de l'Urbanisme).

#### 4. **La zone Naturelle et Forestière \_ " zone N "**

Sont classés en zone naturelle et forestière N les secteurs à protéger en raison soit :

- **De la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- De leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Les dispositions du chapitre 1 du Titre VI du règlement s'y appliquent.

– **La zone N**

Sont classés en zone N les espaces naturels et forestiers inconstructibles, hormis les extensions mesurées\*.

– **Le secteur de zone Na**

Ce secteur de zone Na comprend les espaces des anciennes douves du château de Valff.

– **Le secteur de zone Nc**

Sont classés en secteur de zone Nc les sites de camping/caravaning. Ces secteurs sont aussi des STECAL\*.

– **Le secteur de zone Ne**

Ce secteur de zone correspond à des sites comprenant un étang.

– **Le secteur de zone Ng**

Ce secteur de zone correspond à une ancienne gravière à Dambach-la-Ville.

– **Le secteur de zone Nh**

Il correspond à des habitations existantes situées à l'écart des zones urbaines en milieu naturel.

– **Le secteur de zone Nj**

Il s'agit d'une zone spécifique constituée de jardins situés en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT du Piémont des Vosges. Ce secteur est aussi un STECAL\*.

– **Le secteur de zone Ni**

Les secteurs de zone Nl correspondent aux secteurs d'équipements de sports et de loisirs de plein air. Il comprend un sous-secteur Nl1 destiné aux activités de biathlon. Ces secteurs sont aussi des STECAL\*.

– **Le secteur de zone Nt**

Les secteurs de zone Nt correspondent aux secteurs d'équipements et d'hébergements touristiques. Ils comprennent un sous-secteur Nt1 lié aux sports de plein air et un sous-secteur Nt2, destiné aux hébergements touristiques démontables. Ces secteurs sont aussi des STECAL\*.

– **Le secteur de zone Nv**

Il s'agit d'une zone spécifique, constituée d'espaces végétalisés et de vergers, située en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT du Piémont des Vosges. Ce secteur est aussi un STECAL\*.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous-destinations	Définitions	Précisions techniques
<b>Habitation</b>		
<b>Logement</b>	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».</p> <p>La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>	<p>Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, cette sous-destination peut recouvrir également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les chambres d'hôtes au sens des articles L.324-3 et D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;</li> <li>• Les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme.</li> </ul> <p>La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de co-living). Ces locaux sont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs et partagés. Les habitants peuvent bénéficier de services mutualisés (wifi, ménage, parking) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.</p>
<b>Hébergement</b>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale...</p> <p>Elle recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p>

		Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
<b>Habitat léger permanent</b>	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables.	Elle recouvre les yourtes, caravanes, mobile-homes, tipis, roulottes, cabanes, occupés à titre de résidence principale au moins 8 mois par an.
<b>Commerce et activités de service</b>		
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Elle recouvre les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès* en automobile ou pour l'accès* piéton : « drive piéton ». Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles...).
<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement. Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter. Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés exclusivement à la livraison d'une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait.
<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Concerne par exemple les grossistes, professionnels « B to B », etc.
<b>Activité de service où</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion	Concerne les lieux où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte,

<b>s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, et accessoirement la présentation de biens.	cabinets médicaux...) ainsi que d'une manière générale les prestations de service, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel ; les salles de sport privées, les activités de spa, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire).
<b>Cinéma</b>	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.	
<b>Hôtels</b>	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.
<b>Autres hébergements touristiques</b>	Constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Cette sous-destination recouvre également : - Les villages résidentiels de tourisme ; - Les villages et maisons familiales de vacances ; - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs ; - Les meublés de tourisme dans les conditions prévues par le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes, donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières. Le classement en « autres hébergement touristique » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés. Ils doivent être régulièrement établis.
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
<b>Industrie</b>	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment	Elle recouvre les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du

	les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture...), celles-ci pouvant générer des nuisances*. Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés aux clients tels que les dark stores, qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « data-centers ». Les équipements de logistique urbaine entrent dans cette catégorie (activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final).
<b>Bureau</b>	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
<b>Locaux et bureaux accueillant du</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est	Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du

<p><b>public des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les 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.</p>	<p>bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).</p> <p>Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transports public, ...) dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié mais estimé au regard des missions de service public.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».</p> <p>Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ».</p>
<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les 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.</p>	<p>Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b></p>	<p>Recouvre les équipements 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.</p>	<p>Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement y compris d'enseignement professionnels et techniques, de formation pour adultes ; les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »).</p> <p>Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>

<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<b>Equipements sportifs</b>	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases... Elle ne couvre pas les salles de sport privées qui relèvent des activités de service ou s'effectue l'accueil de clientèle.
<b>Lieux de culte</b>	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte. L'article L.422-5-1 du Code de l'urbanisme instaure l'obligation de consultation préalable du représentant de l'Etat dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte.
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Equipements collectifs destinées 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 ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, les locaux associatifs.	Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également des aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs. <i>Note : cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.</i>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel et des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime. Ainsi la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux au sens de la définition juridique de l'article L.311-1 du CRPM (élevages de chiens, de chats ou de chevaux, etc.).

	définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.	
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

---

# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

---



## **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits**

1. Toute construction\* nouvelle ~~ou extension~~ située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
2. Toute construction\* nouvelle située à l'intérieur des secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espace contribuant aux continuité écologiques » ~~« corridor écologique (cours d'eau) » et « autre corridor écologique »~~, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
- ~~3. Toute construction nouvelle dans les réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT du Piémont des Vosges.~~
4. Toute construction\* nouvelle située à l'intérieur des secteurs délimités au règlement graphique par le figuré « site potentiellement pollué », à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
5. Le porter à connaissance « Risques miniers » concernant les aléas mouvements de terrains des anciennes exploitations minières de Lalaye, transmis à la Communauté de Communes du Pays de Barr le 6 juin 2020 par l'Etat, s'impose aux autorisations d'urbanisme dans les zones d'effondrement qui concernent les communes de Blienschwiller et de Dambach-la-Ville, répertoriées aux cartes intégrées aux annexes du PLUi et au « plans risques » du règlement graphique. Dans ces périmètres, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les infrastructures, constructions\*, ouvrages techniques, équipements et installations\* et leurs aménagements à condition d'être liés notamment :
  - À la sécurité,
  - Aux différents réseaux,
  - À la voirie\* **et aux déplacements doux**,
  - Aux voies ferrées,
  - Au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
  - **Au fonctionnement des installations\* d'alimentation en eau potable et d'assainissement,**
  - **Au stockage et** à la distribution d'énergie,

- Au fonctionnement des technologies de la communication,
  - Aux aires de service d'autoroute,
  - ...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions\*, installations\* ou aménagements préalablement autorisés, dans le cas de fouilles archéologiques et de restauration du milieu naturel ou de mesures compensatoires environnementales ou hydrauliques.
  4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame " Espace contribuant aux continuités écologiques ", l'abattage, la coupe ou le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions\*, ouvrages techniques et installations\* concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée.
  5. Les constructions\*, installations\* et travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte à la qualité des milieux.
  6. Les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame graphique spécifique et dans les marges de recul.
  7. Les constructions\* et installations\* existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du règlement de zone concernée pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées, ou qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.
  8. Les bâtiments\* repérés au règlement graphique par le figuré « bâtiment remarquable soumis à permis de démolir » sont soumis au permis de démolir (en complément des éventuelles délibérations communales instaurant de fait le permis de démolir).
  9. Les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "espaces plantés à conserver ou à créer " :
    - Les espaces d'agrément et circulations réservés aux piétons ;
    - Les accès\* aux constructions\* ;
    - Les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol\* de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur hors tout\* de 3 mètres ;
    - Les aménagements, installations\* ou constructions\* nécessaires au fonctionnement d'un espace public.
  10. Dans les secteurs délimités au règlement graphique par le figuré « site potentiellement pollué », les constructions\*, installations\* et aménagements sont admis à condition :
    - o Qu'une définition précise des pollutions en présence soit préalablement établie ;
    - o Que ces constructions\*, installations\* et aménagements soit compatibles avec le niveau de pollution en présence (après travaux de dépollution éventuels), d'un point de vue de la préservation de la salubrité publique.

Des restrictions d'usage particulières, permettant de garantir la salubrité publique pourront être définies selon le niveau de pollution.

11. Les constructions\* nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur le plan risques du document graphique, à condition que les bâtiments\* soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction\* et d'habitation.
12. ~~Dans les secteurs Natura2000, l'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site Natura 2000.~~
13. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
14. Les constructions\* et installations\* doivent se conformer aux dispositions du Plan de prévention du risque inondation Ehn-Andlau-Scheer, ou en l'absence et dans l'attente de l'approbation du PPRI, au Porter à connaissance de l'Etat transmis à la Communauté de Communes du Pays de Barr en date du 27/06/2024 et représenté pour information au règlement graphique (données applicables jusqu'à entrée en vigueur du PPRI opposable).
15. ~~Dans le secteur A.O.C. du SCOT du Piémont des Vosges, repéré au plan de zonage par la trame graphique « Secteur A.O.C. inconstructible du SCOT », sont autorisés l'extension\* des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments\*).~~
16. « Dans le secteur repéré au règlement graphique par la trame graphique « Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
  - Les constructions\* et installations\* liées et nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, notamment celles liées aux activités des gravières ;
  - Les aménagements à vocation écologique et de renaturation des sites exploités ;
  - Les constructions\* et installations\* nécessaires aux activités connexes liées aux activités des gravières (concassage, criblage, production de première transformation : centrale à béton, centrale d'enrobage, etc.) ;
  - Pour les gravières ayant été autorisées à accueillir des déchets inertes du BTP, les constructions\* et installations\* nécessaires à l'accueil, au stockage, au tri, au recyclage, à la valorisation et à la commercialisation de ces-dits matériaux, sous réserve que cette activité reste secondaire par rapport à l'activité de mise en valeur des ressources naturelles.
17. Pour les bâtiments existants\* identifiés au règlement graphique par un « Changement de destination autorisé en zone A ou N »

*Sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (en zone agricole), ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (en zone naturelle) ;*

Leur changement de destination est autorisé nonobstant toute autre disposition du présent règlement, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, selon les conditions ci-dessous :

Localisation du bâtiment	Identifiant au règlement graphique	Destinations / sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination du bâtiment
Andlau, parcelle section 6 n°253	CD1	Logement, restauration, autres hébergements touristiques.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

~~Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.~~

Les opérations de logements amenant à la création de plus de **5 000 m<sup>2</sup>** de surface plancher\* doivent prévoir la création d'au moins **25% de logements aidés\***. Ce pourcentage minimal s'apprécie à la fois en nombre de logements et en surface de plancher\* par rapport à la surface de plancher\* totale.

Pour l'appréciation du seuil de 5000 m<sup>2</sup>, est pris en compte l'ensemble des surfaces de plancher\* créées :

- A l'intérieur d'un périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble\* : dans ce cas, l'aménageur devra préciser la façon dont les obligations de mixité sociale sont réparties au sein du plan de composition ou de division.
- Sur une même unité foncière\* et par un même pétitionnaire, quelque-soit le nombre d'autorisations d'urbanisme sollicitées : la surface considérée pour l'atteinte de ce seuil est constituée par la somme des surfaces cumulées à l'ensemble des autorisations d'urbanisme sollicitées qui concernent une même unité foncière\* par un même pétitionnaire.

Les résultats retenus seront arrondis à l'entier supérieur.

Ne sont pas concernés par les obligations de mixité sociale, les programmes suivants :

- Les résidences étudiantes/universitaires ;
- Les établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- Les foyers d'hébergement (dont domiciles collectifs, les foyers appartements et les services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) renforcés ;
- Les foyers de vie ;
- Les foyers d'accueil médicalisés ;
- Les résidences autonomie ;
- Les unités de soins de longue durée (USLD) ;
- Les services d'accueil temporaire (SAT)
- Les résidences de tourisme et de vacances.

N.B. : certains secteurs sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles dont les objectifs de mixité sociale se substituent, lorsqu'ils sont supérieurs, à ceux fixés par le présent règlement.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 : Emprise au sol maximale**

##### **1. ~~Dispositions générales~~**

~~L'emprise au sol\* correspond à la projection verticale du volume du bâtiment\* au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies\*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.~~

##### **1. Mode de calcul de l'emprise au sol des constructions**

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 (article R 420-1 du Code de l'urbanisme).

##### **2. Dispositions particulières**

L'emprise au sol\* n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif\*, les services publics et les installations\* de faible emprise\* concourant aux missions du service public.

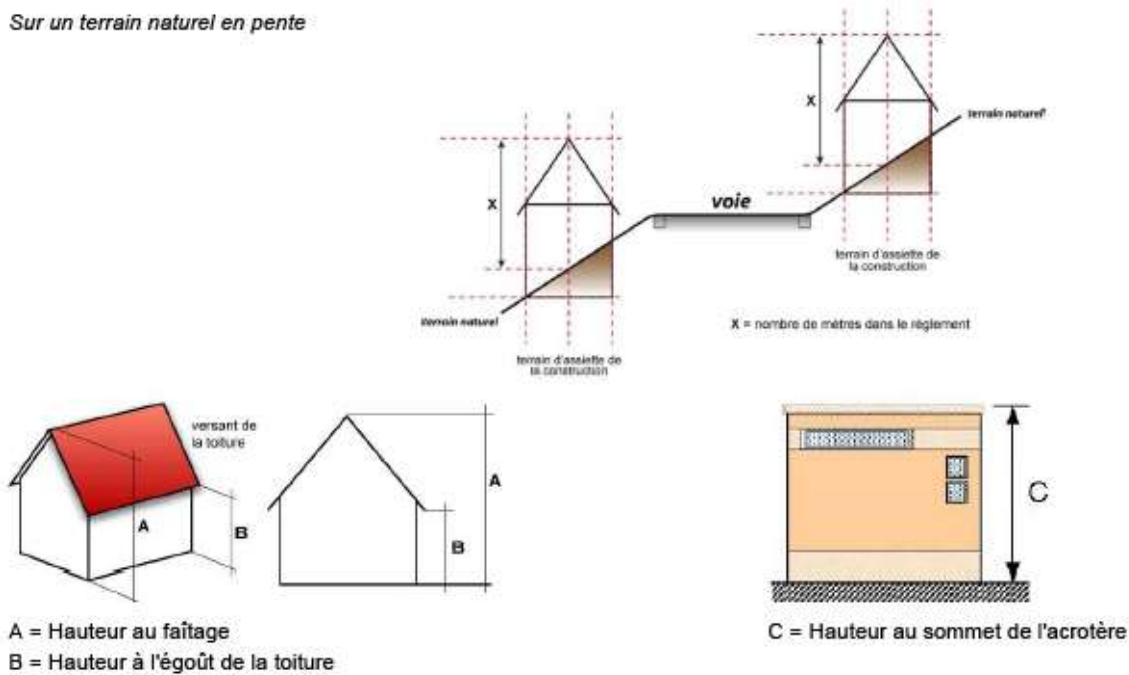
#### **Article 5 : Hauteur maximale des constructions**

##### **1. Mode de calcul de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions\* est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain ~~naturel~~ d'assiette\* de la construction\* avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage\* ou sommet de l'acrotère\*).

Croquis illustratifs :

**Sur un terrain naturel en pente**



Source : TOPOS – Février 2017

1. ~~Le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,50 mètres au-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie\* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel\* d'assiette\* de la construction.~~
2. En cas d'extension\* d'une construction existante\* dont la hauteur dépasse les valeurs fixées par le règlement de la zone concernée, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante\*.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
  - Aux ouvrages d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ;
  - Aux ouvrages techniques de faible emprise\* (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...);
  - Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Aux installations\* produisant des énergies renouvelables\* disposées en toiture. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.

~~Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.~~

~~Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.~~

**Dispositions générales**

~~Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.~~

4. Sauf dispositions graphiques particulières\*, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations\* de faible emprise\* concourant aux missions du service public.

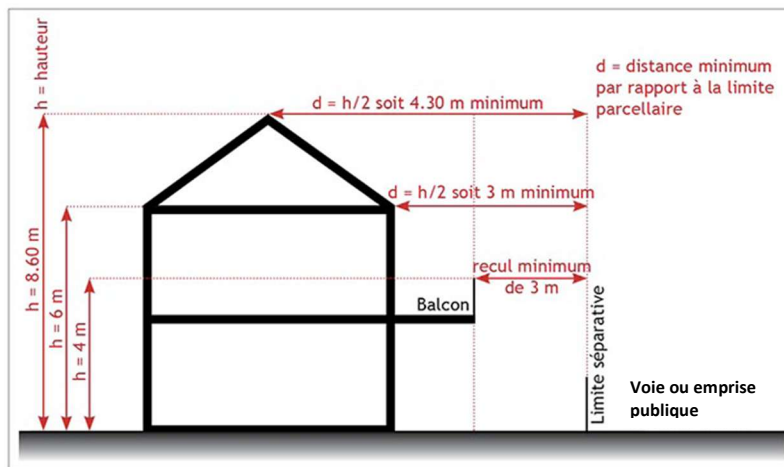
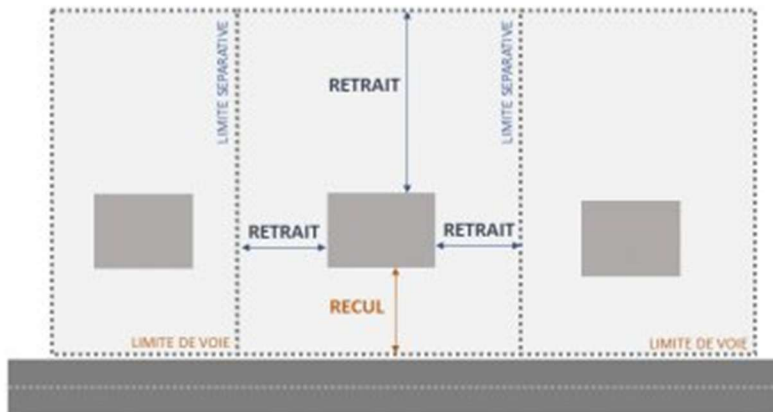
## Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. **Mode de calcul**

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la construction\*, au point de la limite de référence qui en est la plus rapprochée.

~~Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, perrons, ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.~~

Croquis illustratif :



### 2. **Dispositions générales**

- 2.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction\*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments\* dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 2.2. Toute construction\* nouvelle **doit respecter** est interdite dans les marges de recul **ement et les lignes de constructions** portées au règlement graphique. **Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais** Toutefois, les retraits de faible emprise\* traités par des décrochements ou

des biais sont tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions\* voisines.

- 2.3. Un recul de construction\* plus important que ~~celui la ligne\* défini par le présent règlement~~ peut également être imposé pour des motifs de sécurité (amélioration de la visibilité notamment aux angles de rues), ~~soit étendue hors d'agglomération.~~
- 2.4. Pour les constructions existantes\*, les travaux d'isolation thermique des façades\* par l'extérieur sont tolérés dans les marges de recul mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public.
- 2.5. ~~Pour les terrains en angle de voies\* actuelles ou projetées, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le règlement de chaque zone ne s'appliquent que le long de la voie principale et/ou de gabarit plus important. Le long de la limite bordant la voie secondaire et/ou de gabarit moins important, les dispositions relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives peuvent s'appliquer en lieu et places de celles relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques.~~
- 2.6. Le long des sentiers\* exclusivement réservés aux piétons et/ou cycles, les constructions\* sont autorisées à l'alignement\* ou en retrait de minimum 1 mètre, à conditions :
  - Que la hauteur totale\* des constructions\* sur l'alignement\* n'excède pas 4 mètres et que leur longueur sur l'alignement\* n'excède pas 10 mètres. Cette hauteur est comptée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* sur la limite concernée au droit du domaine public ;
  - De n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).

~~—Sauf dispositions graphiques particulières, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.~~

### 3. Cours d'eau

Sauf dispositions graphiques particulières\*, et en dehors des ouvrages de franchissement, de gestion et d'exploitation des cours d'eau, qui par nature ne sont pas soumis à des reculs, les constructions\* et installations\* nouvelles doivent respecter les marges de recul inscrites au document graphique.

Un recul de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes les constructions\* nouvelles, par rapport aux sommets des berges.

### 4. Voies\* routières

Hors agglomération, et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les constructions\* nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum suivantes par rapport à l'axe des voies\* :

- **25 mètres** pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions\* le long des routes départementales de **catégorie 2** (sont concernées les RD 5, RD 422 et RD 1422) ;
- **15 mètres** pour l'ensemble des constructions\* le long des routes départementales de **catégorie 3**.

Dans les secteurs traités au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, des reculs de constructions moins importants peuvent être définis.

#### 5. Voies ferrées

Sauf dispositions ~~graphiques~~ particulières\* ~~définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation~~, les constructions\* nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport au rail le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions\* ~~et installations~~ liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée ;
- Aux bassins des piscines ~~et autres constructions\* et installations de faible emprise~~ n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 3,5 mètres de hauteur hors-tout\*, qui doivent respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport au rail le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet.

#### 6. Chemins ruraux ou d'exploitation

Sauf dispositions ~~graphiques~~ particulières\* ~~définies au règlement graphique~~, les constructions\* nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des chemins.

#### 7. ~~Travaux de transformation~~

~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~

### Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

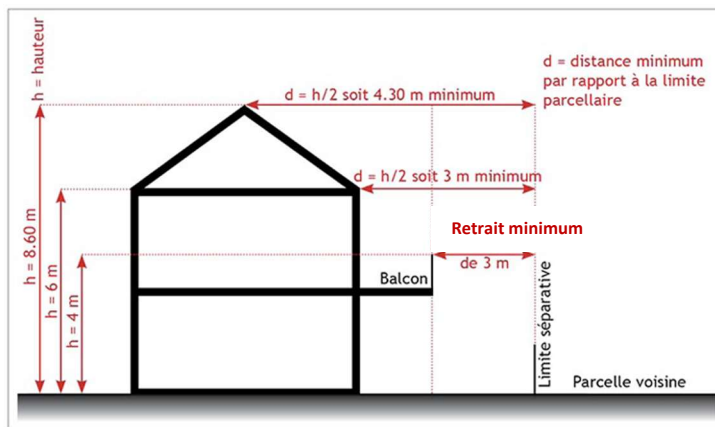
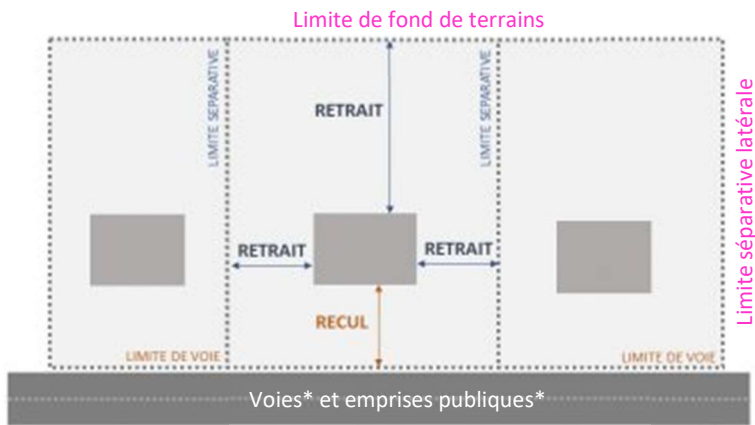
#### 1. Mode de calcul

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la construction\*, au point de la limite séparative\* qui en est la plus rapprochée.

Le calcul tient compte des éléments indissociables de la construction (prise en compte terrasses, balcons, saillies\*, débords de toit, ...).

~~Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, perrons, ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.~~

Croquis illustratif :



source : CAUE de Moselle

## 2. Dispositions générales

### 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

- 2.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction\*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments\* dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 2.2. Toute construction\* doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 2.3. Pour les constructions existantes\*, les travaux d'isolation thermique des façades\* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 2.4. Sauf dispositions graphiques particulières\*, l'implantation par rapport aux limites séparatives\* n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations\* de faible emprise\* concourant aux missions du service public.

## 3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour les constructions existantes\*, les travaux d'isolation thermique des façades\* par l'extérieur peuvent être autorisés nonobstant les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.

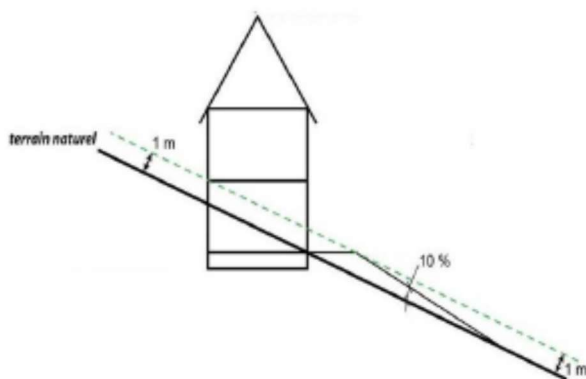
L'implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les constructions\* n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et 3,50 mètres de hauteur hors tout\*.

## **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 9 : Insertion dans le contexte**

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions\*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments\* ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés sont interdits.
- 1.3. **Les constructions\* doivent s'adapter au relief du terrain en limitant les modifications de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.**
- 1.4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel\* et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel\*.



Source : OTE Ingénierie

**Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :**

- Lorsqu'une servitude publique\* ou des contraintes géotechniques imposent des remblais/déblais plus importants ;
- Lorsqu'une amplitude de mouvements de terrain plus importante a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ;
- Aux travaux liés aux installations\* et aux stationnements en sous-sol ;
- Aux extensions\* réalisées sur des bâtiments existants\* ne respectant pas ces dispositions, qui pourront se réaliser dans le prolongement de l'implantation existante, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation.

## 2. Installations techniques

Toute installation\* technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction\* ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Ces installations\* techniques peuvent également s'implanter au sol (par exemple les paraboles) si cette même logique de dissimulation est respectée.

## **Article 10 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

### 1. Dispositions générales

~~Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.~~

Toute installation\* technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.

### 2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations\* de faible emprise\* concourant aux missions du service public ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

## **Article 11 : Caractéristiques des clôtures**

La reconstruction de clôtures à l'identique est autorisée.

Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.

## **Article 12 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les bâtiments\* repérés au règlement graphique par le symbole " bâtiment remarquable soumis à permis de démolir ", peuvent être démolis uniquement après l'obtention d'un permis de démolir.

### **Article 13 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

### **Article 14 : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

1. La cote de plancher du premier niveau des constructions\* ou extensions\* doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30 m.
2. Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m sont interdits.

## **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

### **Article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

### **Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les nouvelles constructions\* et installations\*, ainsi que l'extension\* des constructions existantes\* dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques » sont interdites.

### **Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

### **Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

#### **1. Dispositions générales **stationnement automobile****

- 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de ~~2,50 x 5 mètres~~ **2,60 x 5,30 mètres**, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1.2. A l'exception des constructions\* et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction\* ou installation\* nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- 1.3. **Une place de stationnement réglementaire ne peut constituer un accès\* à une autre place.**
- 1.4. **Pour les espaces de stationnements collectifs\*, les places de stationnement situées dans des espaces clos et boxés ne sont pas prises en compte pour répondre aux obligations réglementaires imposées par le présent règlement.**
- 1.5. **Les espaces de stationnements collectifs\* doivent prévoir des espaces de circulations, de manœuvres et de retournements suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité et de manière aisée.**
- 1.6. **Pour les parcs de stationnement collectif\*, les éventuelles rampes d'accès\* entre les niveaux doivent permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne peut être inférieure à 5,5 mètres.**
- 1.7. **Sauf impossibilité technique démontrée, les emplacements de stationnement extérieurs seront réalisés avec des revêtements perméables\*.**
- 1.8. **Les nouvelles rangées de garage en surface sont interdites sur un linéaire supérieur à 10 mètres.**

#### **2. Destination « Habitation »**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs\* financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

#### **3. Destinations « Commerce et activité de service », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs **primaire, secondaire ou tertiaire** »**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

#### **4. Travaux de transformation**

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne

s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

## 5. Stationnement des bicyclettes

- 5.1. Les constructions\* nouvelles de la destination « habitation », lorsque l'opération comprend un espace de stationnement collectif\* automobile, ~~hors maisons individuelles~~, devront comporter un espace fermé (à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un garage) ~~ou au minimum un espace couvert~~, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes. Ce local doit être réservé exclusivement aux cycles et ne peut être partagé avec d'autres fonctions (local poubelle, local technique, ...).
- 5.2. Pour les destinations autres que « Habitation », lorsque l'opération comprend un espace de stationnement collectif\* automobile, des emplacements vélos doivent être réalisées en nombre suffisant pour répondre aux besoins qu'elle génère, ce à la fois en termes de stationnements sécurisés et clos (salariés, etc.) que visiteurs (stationnements extérieurs couverts ou non).
- 5.3. ~~Dans le cas où il s'agit d'un espace simplement couvert~~, Les dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont obligatoires.
- 5.4. Le pétitionnaire doit faire apparaître sur un plan les emplacements des bicyclettes.
- 5.5. Tout local vélo collectif devra avoir une dimension minimale de 10 m<sup>2</sup>.
- 5.6. Tout espace de stationnement vélo (local vélo, espace extérieur) devra prévoir une place minimum permettant le stationnement d'un vélo cargo ou PMR de dimension 2,60 mètres x 1,40 mètres.

## Article 20 : Mutualisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies ci-avant peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces, ... à l'exception des logements).

## SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies\* publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces

voies\* rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès\* et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
4. La création de tout nouvel accès\* hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
5. Les caractéristiques des accès\* doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
  - De sécurité et limiter la gêne aux usagers.
  - De la protection civile.
  - De la lutte contre l'incendie.
  - Liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.
6. Tout accès\* carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.
7. Lorsque l'accès\* d'un bâtiment\* sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès\*.

## **Article 22 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

### **2. Réseaux d'énergie**

- 2.1. Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière\*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 2.2. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

### 3. Assainissement - eaux usées domestiques

- 3.1. Toute nouvelle construction\*, établissement ou installation\* doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 3.2. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les cours d'eau, fossés et égouts pluviaux est interdite.

### 4. Assainissement - eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 23 : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie\*, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.
3. La gestion des eaux pluviales doit favoriser des solutions alternatives (tamponnage, réutilisation, infiltration, ...), permettant de réduire les flux rejetés vers le réseau et les stations d'épuration et de limiter les débits déversés au milieu naturel par temps de pluie.
4. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
  - L'infiltration dans le sous-sol : ~~uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.~~
  - L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet.
  - Le stockage et le tamponnage dans les citernes, dans les ouvrages bétonnés enterrés, et sur les surfaces extérieures.
  - En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

**Article 24 : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière\*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries\* existantes ainsi que la réalisation de voies\* nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions\*, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

---

# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UA les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone UA** est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui concerne principalement les centres anciens des communes.

Elle comprend 4 secteurs qui font l'objet de dispositions spécifiques au sein de la zone UA :

- Un secteur de zone **UAa**, qui correspond à la prise en compte d'une disposition particulière à Itterswiller ;
- Un secteur de zone **UAb**, qui correspond à la prise en compte d'une disposition particulière à Itterswiller ;
- Un secteur de zone **UAp**, qui correspond à la prise en compte de dispositions patrimoniales particulières à Mittelbergheim ;
- Un secteur de zone **UAr**, correspond au sous-secteur de zone de Dambach-la-Ville destiné à la mise en valeur des murs d'enceinte de la vieille ville.

Les explications de la zone UA figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Sont interdits :

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* et toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances\*, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle\* d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables), les « habitats légers permanents »,

3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière\*.
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
6. **Les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 UA.**
7. Pour les constructions\* situées en 1<sup>ère</sup> ligne\* le long du *linéaire commercial, de services et d'équipements* figurant sur le document graphique :

~~le changement d'affectation~~ Est interdit le changement d'affectation vers la destination « habitation » des locaux en rez-de-chaussée donnant sur la rue relevant des destinations « commerce et activité de services » et « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

## **Article 2 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

1. Dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur UAr et UA~~p~~:
  - Les constructions\* et installations\* des sous-destinations « logement », « hébergement » « artisanat et commerce de détail », « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « hôtels », et des destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » à ~~destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire~~ sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances\* incompatibles avec le voisinage d'habitation.
  - ~~— Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.~~
  - Les constructions\* et installations\* de la sous-destination « exploitation agricole » ~~liées à une activité agricole d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole d'élevage existante et~~ qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
  - Les autres constructions\* et installations\* agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
  - Les dépôts et le stockage ~~de matières dangereuses ou toxiques~~ à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

### 2. Dans la zone UAb :

Les constructions\* à condition de ne pas se placer au-dessus du niveau fini de la route du Vin.

3. Dans la zone le secteur UAr :

- Uniquement les transformations et aménagements des constructions existantes\* à condition qu'ils s'opèrent dans les volumes existants. Par ailleurs, ces aménagements ou transformations ne doivent pas générer de logements supplémentaires.
- Les aménagements et installations\* légers (de type préau couvert, passerelle, pergola) liés à des équipements publics\* attenants.

**Article 3 UA : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article 4 UA : Emprise au sol maximale**

Non réglementé.

**Article 5 UA : Hauteur maximale des constructions**

Dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur UAb :

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture\* des constructions ~~à destination d'habitation~~ (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables est autorisé.
3. La hauteur maximale au faîtage\* des constructions est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture\*.
4. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* de constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

5. En cas de démolition de bâtiment\* constituant un élément du tissu urbain traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment\* démoli.

~~6. La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.~~

Dans le secteur UAb :

Les constructions\* ne devront pas se placer au-dessus du niveau fini de la route du Vin.

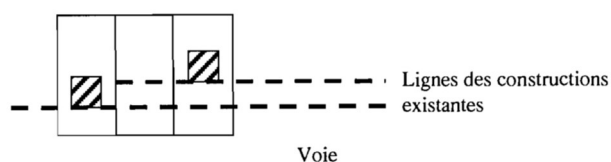
## **Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- ~~1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être implantée sur limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.~~
- ~~2. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de constructions.~~

1. Sauf dispositions graphiques particulières\* indiquées au règlement graphique, les constructions principales\* doivent être édifiées :

- 1.1. Suivant l'ordonnancement de fait\* des constructions existantes\* si celui-ci existe ;
- 1.2. A l'alignement\* du domaine public. Cette solution est imposée si un bâtiment\* est déjà implanté à l'alignement\* sur la parcelle voisine ;
- 1.3. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux\* qui l'encadrent, la construction\* peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments\*, soit implantée entre ces deux lignes\* de constructions\* ;

*Croquis illustratif :*



2. Exceptions :

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux saillies\* de faible emprise\* à condition de respecter l'ordonnancement de fait\* existant et de ne pas induire de gêne à la circulation ;
- Aux constructions\* édifiées en second rang\* ou à l'arrière d'un bâtiment existant\* ;
- Aux constructions\* sur des terrains de forme non conventionnelle (en pointe, en triangle) pour lesquels des adaptations mineures nécessaires pourront être acceptées, à condition que celles-ci soient dûment justifiées ;
- Aux extensions\* des constructions existantes\* dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées : celles-ci peuvent être établies en continuité du volume existant, à condition de ne pas engendrer d'aggravation de la situation ;

3. Dans le cas de constructions\* dont l'implantation ne respecte pas ces caractéristiques (constructions\* secondaires, annexes\*, etc.) ; ~~implantées de limites séparatives à limites séparatives~~, la continuité de la façade\* principale ~~peut~~ doit être assurée par ~~un bâtiment annexe~~, un mur plein, ~~une clôture~~ ou un porche d'une hauteur similaire à celles environnantes et qui recevra le même traitement que le bâtiment principal\*.
- ~~4. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait\* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de construction.~~
4. L'espace entre le domaine public et la construction\* devra être aménagé (pour y accueillir du stationnement, ~~des accès, des installations, ...~~) ou devra être végétalisé.
- ~~5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations\* édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.~~

## Article 7 UA : Implantation par rapport aux limites séparatives

### 1. Modes d'implantation des constructions en premier rang\* :

- 1.1. Les constructions\* ~~et installations~~ peuvent s'implanter soit :
  - D'une limite séparative\* à l'autre ou en léger retrait conformément à la tradition locale (Schlupf\*).
  - ~~Sur limites séparatives ou~~ sur l'une ~~ou l'autre~~ des limites séparatives\* ou en léger retrait conformément à la tradition locale (Schlupf\*), et en recul de l'autre limite séparative\*.
- 1.2. L'implantation des constructions\* le long de la limite séparative\* peut être imposée, lorsque sur l'unité foncière\* voisine il existe un bâtiment\* avec pignon\* en attente.
- 1.3. Un recul équivalent à la saillie\* de la toiture sur le plan de la façade\* latérale peut être imposé lorsqu'il existe déjà sur la parcelle voisine, afin de respecter la tradition locale du « Schlupf\* ».
- 1.4. ~~L'emprise~~ La largeur du « Schlupf\* » ne pourra pas excéder 1,20 mètre ~~au total, soit 0,60 mètres de large maximum de chaque côté de la limite séparative\*~~.
- 1.5. ~~Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée 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 hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2, minimum 3 mètres).~~

### 2. Modes d'implantation des constructions en second rang\* :

Les constructions\* ~~et installations\*~~ peuvent s'implanter ~~sur limite séparative\* ou en recul de celle-ci.~~

- ~~a. Le long des limites séparatives, si leur hauteur n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction, ou~~

~~lorsque la construction peut être accolée à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.~~

~~Aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur;~~

~~b. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée 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 hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).~~

## **Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

## **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 9 UA : Insertion dans le contexte**

~~La pente du terrain naturel doit être préservée.~~

~~Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".~~

### **Article 10 UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

#### **1. Façades**

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone UA :**

- Les teintes vives ou agressives en façade\* des volumes principaux\* sont interdites.
- Les travaux d'isolation thermique des façades\* par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public.
- Les nouvelles ouvertures doivent se réaliser dans le respect du rythme de façade\* (alignement horizontal et vertical avec ouvertures existantes) et des proportions verticales des baies.
- Les encadrements des ouvertures en pierre de taille doivent être conservés.
- Les portes des granges peuvent être vitrées (en retrait du nu de façades\*).
- Les volets battants pleins en façade\* sont à conserver (si volets roulants, les installer avec caissons à l'intérieur).
- Les réseaux apparents en façade\* visible de la rue sont à éviter.

- Les devantures commerciales doivent être le plus sobre possible et sont à inscrire dans la composition architecturale d'ensemble de la façade\* en évitant de masquer des éléments décoratifs, architecturaux.
- Les revêtements extérieurs de type tôles ondulées, bardeaux en plastique ou métalliques et autres matériaux non compatibles avec le caractère rural et architectural du centre ancien sont interdits.
- Le bardage en bois vertical sur la façade\* des bâtiments annexes\* est possible.

### 1.2. Dans le secteur la zone UAp :

Les coloris des façades\* devront être choisis dans la gamme des teintes sable ou ocre, à caractère minéral, existantes sur place. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites. Les teintes très claires sont interdites sur des pignons\* visibles dans le paysage.

1.3. ~~Cette~~ Ces dispositions concernent le volume général de la construction\* et des adaptations (pente plus faible notamment) peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes\*, pergolas, serre, etc...).

## 2. Toitures

Dans la zone UA sauf dans le secteur UAp :

### ~~— En premier rang :~~

- ~~○ Les toitures plates sont interdites.~~
- ~~○ Les toitures des constructions doivent comporter deux pans principaux symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.~~

### ~~— En second rang :~~

- ~~○ Les toitures peuvent être à pente ou plate.~~
- ~~○ Dans le cas de toitures en pente, la pente de toiture des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.~~
- ~~○ Dans le cas de toitures plates, elles devront être intégrées dans le paysage (végétalisées, ...).~~
- Les toitures des constructions principales\* doivent comporter deux pans principaux minimum d'inclinaison symétrique, dont la pente doit être comprise entre 42° et 52°.
- Les volumes secondaires\* des constructions principales\*, installations\* et annexes\* pourront présenter une toiture à deux pans d'inclinaison symétrique ou un toit monopente, sous réserve que leur pente soit de 15° minimum.
- Les croupes et coyaux sont admis.
- Les toitures à la « Mansart\* » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent. Elles peuvent avoir 4 pans.
- Les tuiles devront présenter une teinte et un aspect rappelant celui de la terre cuite naturelle (couleur rouge, nuancé ou brun).
- Par dérogation, les toitures plates\* sont autorisées sur les volumes secondaires\* des constructions principales\*, installations\* et annexes\* sous réserve :

- Qu'elles soient de faible emprise\* et qu'elles constituent des volumes d'articulation entre les constructions\* et installations\*,
- Ou qu'elles soient peu ou non visibles depuis le domaine public au droit du terrain d'assiette du projet (position en arrière de bâtiment\* ou de mur de clôture, second rang\*, ...),
- Que leur hauteur hors tout\* ne dépasse pas celle de l'égout de toit\* de la construction principale\*.

~~— Par exception, l'extension dans le prolongement d'une construction doit se faire dans le respect des volumes et des pans de toiture existants, même lorsque les pentes de la construction principale ne sont pas conformes au règlement.~~

~~— A l'exception des toitures plates ou et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle (couleur rouge nuancé). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux volumes de faible emprise\* de la toiture tels que lucarnes\*, croupes, coyaux, pour les règles concernant la pente de toiture ;
- Aux aménagements, transformations, rénovations, extensions\*, surélévations limitées des constructions existantes\* dont les toitures sont non-conformes au présent article, sous réserve qu'il ne résulte pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux bâtiments\* d'activités (agricole, industrielle, ...), qui peuvent présenter une toiture à 2 pans principaux de plus faible pente (entre 5° et 20° de pente) ;
- Aux constructions\* et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur la zone UAp :

- L'orientation du faîtage\* principal des constructions bâtiments-principales\* implantés de part et d'autre des rues de la Montagne, Principale et Neuve, sera parallèle aux dites voies\*.
- La pente des toitures des constructions bâtiments-principales\* devra être comprise entre 45° et 52°.
- Les toitures des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts auront une pente minimum de 45° et seront constituées de tuiles en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge ou « nuagée ». Cette pente minimale pourra être de 30° pour les constructions inférieures à 30m<sup>2</sup>.
- Hormis les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques, qui sont tous deux autorisés, les toitures, à l'exception de celles des vérandas, des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts, seront constituées de tuiles plates de type « Biberschwanz » en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge selon les échantillons déposés en mairie. Sont exclues les tuiles à emboîtement. Les tuiles d'habillage des rives sont interdites.

Ces dispositions concernent le volume général de la construction\* et des adaptations (pente plus faible notamment) peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes\*, pergolas, serre, etc...).

### 3. Matériaux

Dans ~~le secteur la zone~~ UAp:

Les menuiseries des fenêtres doivent être réalisées en bois ou aluminium de couleur brun foncé ou blanc. Les fenêtres, portes d'entrée et de garages en PVC sont interdites.

#### 4. Ouvertures de toit

~~Dans la zone UA :~~

Les fenêtres de toit\* ainsi que les lucarnes\* sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade\*.

#### 5. Paraboles

Les paraboles devront avoir des couleurs en harmonie avec les teintes des toitures et leur implantation devra se faire en-dessous des lignes de faîtage\* des bâtiments\*.

#### ~~6. Remblais~~

~~— Les remblais en forme de taupinière sont interdits, sauf si ceux-ci sont imposés par une servitude publique.~~

~~— Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.~~

~~Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque ou d'une servitude publique.~~

~~— Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.~~

#### Article 11 UA : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies\* et emprises publiques\*, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.

~~2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.~~

2. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité\*.

~~3. Les conifères sont interdits.~~

1. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	Hauteur : 2 m sauf en cas de porche d'entrée ou de continuité architecturale
BARR	Non réglementé
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé

BOURGHEIM	<p>* <u>Hauteur</u> : 2 m minimum par rapport au niveau de la rue, sauf pour les ouvertures nécessaires à la réalisation d'une porte, d'un portail ou d'un porche</p> <p>* <u>Le long du domaine public</u> : les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines (hauteur, matériaux, couleurs)</p> <p>* Les haies devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques</p>
DAMBACH-LA-VILLE	<p>* <u>Sur limite d'emprise publique</u>* : les murs pleins doivent être réalisés en maçonnerie crépie ou en moellons apparents. Ils devront comporter un chaperon en tuiles ou en grès des Vosges</p> <p>* <u>Constituées</u> : de matériaux ajourés (grillages)</p>
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	<p>* <u>Sur limite d'emprise publique</u>* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 m maximum, à l'exception des murs porches (hauteur non réglementée)</li> <li>- Constituées :</li> <li>=&gt; soit d'un mur plein</li> <li>=&gt; soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive</li> <li>=&gt; soit d'une palissade à claire-voie* surmontant ou non un mur bahut*</li> </ul> <p>* <u>Sur limite séparative</u>* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 m maximum</li> <li>- Constituées :</li> <li>=&gt; soit de haies pouvant être doublées d'un grillage sombre, d'un mur plein enduit, d'un mur bahut* enduit pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie*</li> <li>=&gt; soit de grilles ou grillages sombres</li> </ul>
GERTWILLER	* <u>Le long du domaine public</u> : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	* <u>Le long du domaine public</u> : mur plein dans la continuité du bâti existant
HEILIGENSTEIN	<p>* <u>Sur les tronçons où existe une continuité bâtie le long des voies</u>* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures constituées de murs pleins en pierre ou enduits, de porches, portails ou porte d'une hauteur de 1,80 m</li> <li>- une absence de clôture est autorisée si la continuité bâtie est assurée par des façades* en retrait par rapport à l'alignement* dominant en maintenant l'ordonnance architecturale de la rue</li> <li>- les murs de soutènement existants devront être maintenus autant que possible</li> </ul> <p>* <u>Sur les tronçons où existe une continuité végétale</u> : les clôtures pourront être constituées de haies ou grillages fins et discrets sans murs bahuts*</p> <p>* <u>Clôtures situées ailleurs</u> pourront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un mur plein en pierre ou enduit</li> <li>- d'une palissade en bois ou d'une grille avec ou sans soubassement, celui-ci ne pouvant excéder le tiers de la hauteur de la clôture</li> <li>- d'un grillage fin le long des jardins et vergers avec ou sans soubassement</li> </ul>
ITTERSWILLER	Non réglementé
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* <u>Sur rue</u> : clôtures pleines de 2 m maximum de hauteur le long des rues Principale, de la Montagne, Rotland et des Vosges
NOTHALTEN	/
REICHSFELD	Non réglementé
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* <u>Sur limites séparatives</u> * : hauteur maximale de 2 m

VALFF	<ul style="list-style-type: none"><li>* Les clôtures et portes cochères traditionnelles sont à conserver et à maintenir</li><li>* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes</li><li>* sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non</li><li>* <u>Clôtures implantées le long de la Kirneck et clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de vergers</u> : grillage à grandes mailles sans mur bahut* ou tout autre dispositif à claire-voie* sans mur bahut*, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes</li></ul>
ZELLWILLER	<ul style="list-style-type: none"><li>* <u>Dans la partie de la rue Principale comprise entre le chemin de l'Andlau et la route de Barr</u> : hauteur : 2 m minimum pour les clôtures implantées à l'alignement* et donnant sur les espaces publics</li><li>* <u>Dans les autres cas</u> :<ul style="list-style-type: none"><li>- hauteur de 2 m maximum</li><li>- soubassements des constructions dans la rue Principale devront être surélevés de 1 m par rapport au niveau de la voie* publique</li></ul></li></ul>

**Article 12 UA : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès\* nécessaires aux constructions\* et installations\* pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

**Article 13 UA : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables\* sont autorisés aux conditions suivantes :

- Soit être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible,
- Soit être implantés au sol.

**Article 14 UA : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 15 UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- ~~1.— Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre\*. **10% minimum** de la surface d'une même unité foncière\*, non affectée aux constructions\*, accès\* et au stationnement, devra être perméable\* aux eaux pluviales.~~
- ~~2.— La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
  - En cas de réhabilitation\* dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher\* sous le couvert de la toiture existante,
  - En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant,
  - Aux unités foncières\* inférieures à 300 m<sup>2</sup>.~~

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre\* est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable\* initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

#### **Article 16 UA : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- ~~1.— Les plantations de conifères sont interdites.~~
  - ~~2.— Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.~~
  - ~~3.— Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige d'essence locale.~~
1. Toute opération d'aménagement d'ensemble\* ou de construction\*, dont le terrain d'assiette du projet est supérieur à 0,50 ha, doit comporter un ou des espaces collectifs aménagés accessibles ~~au public~~, correspondant à 10% au minimum de la superficie de l'opération.
  2. Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, **10% minimum** de la surface de l'unité foncière\* devront être réalisés en pleine terre\*. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.

Cette disposition ne s'applique pas :

- En cas de réhabilitation\* dans les volumes existants, y compris la création de surface de plancher\* sous le couvert de la toiture existante,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

3. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places pour participer à l'ombrage des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
4. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.
5. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
6. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.

#### **Article 17 UA : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 UA : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 UA : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

##### **1. Sous-destination « Logement » :**

- **Dans les pôles urbains** (Andlau, Barr, Dambach, Epfig) : Pour chaque logement créé, une place de stationnement doit être créée ;
- **Dans les villages du Piémont** (Bernardvillé, Blienschwiller, Eichhoffen, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld) : Pour chaque logement créé, une place de stationnement doit être créée ;
- **Dans les villages de plaine** (Bourgheim, St-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller) : pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 2 places par logement ;

- **Dans le village de Montagne** (Le Hohwald) : pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 2 places par logement.
- 2. **Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.
- 3. **Sous-destination « Restauration »** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de la salle doit être créée.
- 4. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 5. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

#### **Article 20 UA : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Article 21 UA : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### 1. Dans l'ensemble de la zone UA :

- Le nombre d'accès\* sur les voies\* publiques, notamment les RN 422 et RD 35, est limité à un seul par propriété, dans l'intérêt de la sécurité et sont établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.
- Tout nouvel accès\* direct sur la RD 5 est interdit.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions\* et installations\* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès\* soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A Stotzheim, tout nouveau pont individuel privé sur le Muehlbach est interdit.

##### 2. Dans la zone UAa (à Itterswiller) :

Un accès\* pourra être créé depuis le chemin existant afin d'accéder à la construction\* par le Sud du secteur.

**Article 22 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

**1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction\* ou installation\* nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

**4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 23 UA : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 UA : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UB les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par*

La **zone UB** est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne principalement des secteurs situés en périphérie des communes, constitués de formes bâties hétérogènes n'ayant pas fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (urbanisation au coup par coup).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones qui font l'objet de dispositions spécifiques au sein de la zone UB :

- Le secteur de zone **UBp**, qui correspond à la prise en compte de dispositions patrimoniales particulières à Mittelbergheim ;
- Le secteur de **zone UBa**, qui correspond à un secteur desservi par un système d'assainissement individuel.

Les explications de la zone UB figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*(l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

## **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **Article 1 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Sont interdits :

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* et toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances\*, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle\* de la zone.
2. Les constructions\* et installations\* de la destination « Exploitation agricole et forestière » liées à une activité agricole d'élevage.

3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables), les « habitats légers permanents ».
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière\*.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
8. Les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 UB.

## **Article 2 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

4. Les constructions\* et installations\* des sous-destinations « logement », « hébergement » « artisanat et commerce de détail », « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « hôtels », et des destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances\* incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- ~~2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.~~
2. Les autres constructions\* et installations\* de la sous-destination « exploitation agricole » hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

## **Article 3 UB : Mixité fonctionnelle et sociale**

~~Non réglementé.~~

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 UB : Emprise au sol maximale**

~~Non réglementé.~~

Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, l'emprise au sol maximale totale des constructions est fixée à **40%** de l'unité foncière.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.

#### **Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions**

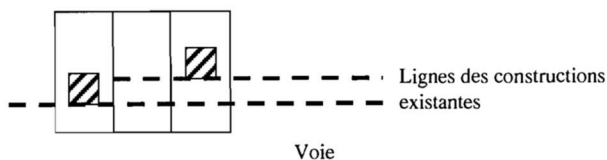
1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture\* des constructions\* ~~à destination d'habitation~~ (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables ou un attique\* au-dessus de l'acrotère\* en cas de toitures plates\* est autorisé.
3. La hauteur maximale au faîtage\* des constructions\* est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture\*.
4. ~~Les constructions\* nouvelles à destination d'habitation ne pourront excéder 3 niveaux maximum (« Rez-de-chaussée +2 niveaux » ou « Rez-de-chaussée+1+comble »).~~
5. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* de constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
6. La hauteur totale\* des annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage\* et 4 mètres à l'égout de toit\* ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction principale\*.
7. ~~La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.~~

#### **Article 6 UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Sauf dispositions ~~graphiques~~ particulières\* ~~indiquées au règlement graphique~~, toute construction\* ~~ou installation~~ doit être édifée soit :
  - a. ~~Soit à l'alignement du domaine public si un bâtiment, déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle voisine ;~~

- a. ~~Soit~~ Suivant l'ordonnancement de fait\* des constructions principales\* avoisinantes si celui-ci existe, ~~des constructions existantes~~, ceci à l'échelle de l'espace public ou d'une séquence urbaine proche et cohérente ;
- b. ~~Soit suivant la ligne de constructions existantes\*~~. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux\* existants\* qui l'encadrent, la construction\* peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments\*, soit implantée entre ces deux lignes\* de constructions\* ;

Croquis illustratif :



- c. ~~Soit~~ En recul de 5 mètres maximum par rapport au domaine public 3 mètres minimum des voies\* existantes, à modifier ou à créer.

## 2. Exceptions :

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux saillies\* de faible emprise\* à condition de respecter l'ordonnancement de fait\* existant et de ne pas induire de gêne à la circulation ;
- Aux constructions\* édifiées en second rang\* ou à l'arrière d'un bâtiment existant\* ;
- Aux constructions\* sur des terrains en pente telle que l'application des règles serait la mise en œuvre de déblais/remblais portant fortement atteinte au terrain naturel\* ;
- Aux constructions\* sur des terrains de forme non conventionnelle (en pointe, en triangle) pour lesquels des adaptations mineures nécessaires pourront être acceptées, à condition que celles-ci soient dûment justifiées ;
- Aux extensions\* des constructions existantes\* dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées : celles-ci peuvent être établies en continuité du volume existant, à condition de ne pas engendrer d'aggravation de la situation ;

3. L'espace entre le domaine public et la construction\* devra être aménagé (pour y accueillir du stationnement, des accès, des installations, ...) ou devra être végétalisé.

~~4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations\* édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant\* ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme « non conventionnelle », ni aux extensions des constructions ou installations existantes.~~

## Article 7 UB : Implantation par rapport aux limites séparatives

1. ~~Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative~~, La distance comptée horizontalement en tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est la plus rapprochée le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres).

2. Toutefois, les constructions\* peuvent être implantées en limites séparatives\* dans les cas suivants :
  - En cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières\* limitrophes (maisons en bande, jumelées, ...) ;
  - En cas d'adossement à une construction existante\* sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative\* du bâtiment existant\* ;
  - Lorsque la hauteur totale\* des bâtiments\* sur limite n'excède pas 4 mètres et si la longueur maximale d'implantation sur limite n'excède pas 12 mètres d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives\* de l'unité foncière\*. Cette hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* sur la limite séparative\* concernée.
- ~~3. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives, à condition que :
  - a. La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul n'excède pas 12 mètres d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière,
  - b. Et que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.~~
3. L'implantation des constructions en « Schlupf\* » est autorisée dans le cas de la présence d'un Schlupf\* préexistant sur la parcelle voisine.

#### **Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

#### **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article 9 UB : Insertion dans le contexte**

- ~~1. La pente du terrain naturel doit être préservée.~~
- ~~2. Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.~~

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

## **Article 10 UB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

### **1. Façades**

#### **1.1. Dans la zone UB sauf le secteur UBp :**

Les teintes vives ou agressives en façade\* des volumes principaux\* sont interdites.

#### **1.2. Dans la zone le secteur UBp :**

Les coloris des façades\* devront être choisis dans la gamme des teintes sable ou ocre, à caractère minéral, existantes sur place. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites. Les teintes très claires sont interdites sur des pignons\* visibles dans le paysage.

### **2. Toitures**

#### **2.1. Dans la zone UB sauf en secteur UBp :**

##### ~~— En premier rang :~~

- ~~○ Les toitures plates sont interdites.~~
- ~~○ Les toitures des constructions doivent comporter deux pans principaux symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.~~

##### ~~— En second rang :~~

- ~~○ Les toitures peuvent être à pente ou plate.~~
- ~~○ Dans le cas de toitures en pente, la pente de toiture des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.~~
- ~~○ Dans le cas de toitures plates, elles devront être intégrées dans le paysage (végétalisées, ...).~~
- Les toitures des constructions principales\* doivent comporter deux pans principaux minimum d'inclinaison symétrique, dont la pente doit être comprise entre 42° et 52°.
- Les volumes secondaires\* des constructions principales\*, installations\* et annexes\* pourront présenter une toiture à deux pans d'inclinaison symétrique ou un toit monopente, sous réserve que leur pente soit de 15° minimum.
- Les croupes et coyaux sont admis.
- Les toitures à la « Mansart\* » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent. Elles peuvent avoir 4 pans.
- Les tuiles devront présenter une teinte et un aspect rappelant celui de la terre cuite naturelle (couleur rouge, nuancé ou brun).
- Les toitures plates\* sont autorisées sur les volumes secondaires\* des constructions principales\*, installations\* et annexes\* sous réserve :
  - Qu'elles soient de faible emprise\*,
  - Ou qu'elles soient peu ou non visibles depuis le domaine public au droit du terrain d'assiette du projet (position en arrière de bâtiment\* ou de mur de clôture, second rang\*, ...),
  - Que leur hauteur hors tout\* ne dépasse pas celle de l'égout de toit\* de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux volumes de faible emprise\* de la toiture tels que lucarnes\*, croupes, coyaux, pour les règles concernant la pente de toiture ;
- Aux aménagements, transformations, rénovations, extensions\*, surélévations limitées des constructions existantes\* dont les toitures sont non-conformes au présent article, sous réserve qu'il ne résulte pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux annexes\* de 10 m<sup>2</sup> maximum, dont les toitures à deux pans pourront présenter une pente comprise entre 15° et 52° ;
- Aux bâtiments d'activités (agricole, industrielle, ...), qui peuvent présenter une toiture à 2 pans principaux de plus faible pente (entre 5° et 20° de pente maximum) ;
- Aux constructions\* et installations\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2. Dans la zone le secteur UBp – commune du piémont (Mittelbergheim) :

- L'orientation du faîtage\* principal des constructions ~~bâtiments~~-principales\* implantées de part et d'autre de la rue du Holzweg sera parallèle cette voie\*.
- Les toitures des constructions ~~bâtiments~~-principales\* auront une pente de 45° à 52°.
- Les toitures des bâtiments\* agricoles, d'activités ou d'entrepôts auront une pente minimum de 45° et seront constituées de tuiles en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge ou « nuagée ».
- Hormis les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques, qui sont tous deux autorisés, les toitures, à l'exception de celles des vérandas, des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts, seront constituées de tuiles plates type « Biberschwanz » en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge selon les échantillons déposés en mairie ; sont exclues les tuiles à emboîtement.
- Les toitures plates\* de faible emprise\* au sol\* sont autorisées pour une surface représentant au maximum 10% de l'emprise au sol\* du bâtiment principal\*.

Ces dispositions concernant le volume général de la construction\* et des adaptations (pente plus faible notamment) peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes\*, pergolas, serre, etc...).

### Dans l'ensemble des secteurs de zone UB

~~A l'exception des toitures plates ou végétalisées, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle (couleur rouge nuancé). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.~~

## **3. Matériaux**

### Dans la zone le secteur UBp :

Les menuiseries des fenêtres doivent être réalisées en bois ou aluminium de couleur brun foncé ou blanc. Les fenêtres, portes d'entrée et de garages en PVC sont interdites.

## **4. Paraboles**

Les paraboles devront avoir des couleurs en harmonie avec les teintes des toitures et leur implantation devra se faire en-dessous des lignes de faîtage\* des bâtiments\*.

## 5. Remblais

- ~~— Les remblais en forme de taupinière sont interdits, sauf si ceux-ci sont imposés par une servitude publique.~~
- ~~— Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.~~  
Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque ou d'une servitude publique.
- ~~— Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.~~

### Article 11 UB : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies\* et emprises publiques\*, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent être favorables à la biodiversité\* ~~comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.~~
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales. ~~Favorables à la biodiversité.~~
4. ~~Les conifères sont interdits.~~
4. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	* <u>Sur limite d'emprise publique*</u> : hauteur de 1,50 m maximum * <u>Sur limite séparative*</u> : hauteur de 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BARR	* <u>Sur limite d'emprise publique*</u> : 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	* <u>Hauteur</u> : 1,20 m maximum par rapport au niveau de la rue * <u>Le long du domaine public</u> : les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines (hauteur, matériaux, couleurs) * Les haies devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques
DAMBACH-LA-VILLE	* <u>Hauteur</u> : - 1,80 m maximum pour les haies vives - 0,80 m pour les murs bahut* - 1,50 m pour les clôtures à claire-voie* (cette hauteur comprend celle de l'éventuel mur bahut*)
EICHHOFFEN	Non réglementé

EFIG	<p>* <u>Sur limite d'emprise publique</u>* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50 m en cas de <del>construction d'un</del> mur plein</li> <li>- 1,80 m dans les autres cas</li> </ul> <p>* <u>Sur limite séparative</u>* : 2 m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage de couleur sombre</li> <li>- soit d'une palissade à claire-voie* surmontant ou non un mur bahut*</li> <li>- soit de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre ou d'un mur bahut* enduit</li> </ul>
GERTWILLER	* <u>Le long du domaine public</u> : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	<p>* <u>Le long des voies</u>* et <u>emprises publiques</u>* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur : 1,50 m maximum</li> </ul> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive d'essence locale,</li> <li>- soit d'un dispositif à claire-voie* en bois ou en métal surmontant ou non un mur bahut* de 1,2 m maximum de hauteur</li> </ul>
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	<p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit maçonnées enduites, en pierres naturelles</li> <li>- soit végétales doublées ou non d'un grillage</li> </ul>
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	<p>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum</p> <p>* Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum</p> <p>* <u>Sur le domaine public</u> : grillage de toute nature interdit, à moins d'être placé derrière une haie vive</p>
NOTHALTEN	<p>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par des haies vives</li> <li>- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie* comportant ou non un mur bahut*</li> </ul> <p>* Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée</p>
REICHSFELD	Non réglementé
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* <u>Sur limites séparatives</u> * : hauteur maximale de 2 m
VALFF	<p>* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes</p> <p>* sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non</p> <p>* <u>Clôtures en fond de parcelle, situées dans la zone de recul repérée au plan, les clôtures implantées le long de la Kirneck et les clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de Vergers</u> seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut*, ou tout autre dispositif à claire-voie* sans mur bahut*, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes</p>

ZELLWILLER	<p>* <u>A l'alignement* de la voirie*</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur : 1,10 m maximum</li><li>- Constituées d'un mur bahut* simple de 0,45 m maximum : =&gt; soit éventuellement doublé d'une haie vive =&gt; soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie*</li></ul> <p>* Les couleurs des enduits et des peintures sur grilles ou grillages, ainsi que les portes et portillons seront harmonisés avec les couleurs des façades* de construction*</p> <p>* <u>Sur limites séparatives*</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur de 1,50 m maximum pour le grillage et de 2 m pour la haie vive</li><li>- Constituées d'un muret de 0,30 m de hauteur surmonté d'un grillage à grandes mailles. Cet ensemble pourra être doublé à l'intérieur de chaque propriété d'une haie vive</li></ul>
------------	--

**Article 12 UB : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès\* nécessaires aux constructions\* et installations\* pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

**Article 13 UB : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables\* sont autorisés aux conditions suivantes :

- Soit être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible,
- Soit être implantés au sol.

**Article 14 UB : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 15 UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- ~~1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. **25% minimum** de la surface d'une même unité foncière\*, non affectée aux constructions\*, accès\* et au stationnement, devra être perméable\* aux eaux pluviales.~~
- ~~2. La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
  - ~~— En cas de réhabilitation\* dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher\* sous le couvert de la toiture existante,~~
  - ~~— En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant\*,~~
  - ~~— Aux unités foncières\* inférieures à 300 m<sup>2</sup>.~~~~

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre\* est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable\* initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

### **Article 16 UB : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- ~~1. Les plantations de conifères sont interdites.~~
  - ~~2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.~~
  - ~~3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige d'essence locale.~~
1. Toute opération d'aménagement d'ensemble\* ou de construction\*, dont le terrain d'assiette du projet est supérieur à 0,50 ha, doit comporter un ou des espaces collectifs aménagés accessibles ~~au public~~, correspondant à 10% au minimum de la superficie de l'opération.
  2. Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, **35% minimum** de la surface de l'unité foncière\* devront être réalisés en pleine terre\*. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.

Cette disposition ne s'applique pas :

- En cas de réhabilitation\* dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher\* sous le couvert de la toiture existante,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant\*.

3. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places pour participer à l'ombrage des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
4. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.
5. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
6. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.

#### **Article 17 UB : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 UB : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 UB : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. **Sous-destination « Logement »** : Pour chaque logement créé, une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit être créée.
2. **Sous-destination ~~« Hébergement hôtelier et touristique »~~ « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.
3. **Sous-destination « Restauration »** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de la salle doit être créée.
4. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
5. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions\*, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

## **Article 20 UB : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 UB : Desserte par les voies publiques ou privées**

1. Le nombre d'accès\* sur la RN 422 est limité à un seul par secteur de zone, à un seul par propriété sur la RD 35 et à un seul par terrain sur la RD 854, dans l'intérêt de la sécurité.
2. Tout nouvel accès\* direct sur la RD 5 est interdit.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, les constructions\* et installations\* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès\* soit établi sur la voie\* où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. La longueur des voies\* nouvelles en impasse ouvertes à la circulation et leur aménagement en placette dans leur partie terminale pour opérer aisément un demi-tour sera en fonction des projets de construction\*.

### **Article 22 UB : conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction\* ou installation\* nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En secteur UB2a

A défaut de réseau public, l'évacuation des eaux usées peut être constituée d'un système individuel. Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès lors que ce dernier est réalisé.

#### **4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En secteur UB2a

A défaut de réseau public, l'évacuation des eaux usées peut être constituée d'un système individuel. Le branchement sur le réseau public devient obligatoire dès lors que ce dernier est réalisé.

#### **Article 23 UB : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 24 UB : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UC les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone UC** est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne des secteurs à dominante d'habitat **individuel** sous forme organisée, ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissements notamment).

Les explications de la zone UC figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Sont interdits :

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* et toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances\*, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle\* de la zone.
2. Les constructions\* et installations\* des destinations « Exploitation agricole et forestière » et « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »
3. Les habitations légères de loisirs (constructions\* démontables et transportables), les « habitats légers permanents »
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions\* présentes sur l'unité foncière\*.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.

6. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
7. Les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 UC.

### **Article 2 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les constructions\* et installations\* des sous-destinations « logement », « hébergement », « artisanat et commerce de détail », « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « hôtels », et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ~~à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire~~ sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances\* incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- ~~2. Les « entrepôts » à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.~~
2. Les dépôts et le stockage ~~de matières dangereuses ou toxiques~~ à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

### **Article 3 UC : Mixité fonctionnelle et sociale**

~~Non-réglémenté.~~

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 UC : Emprise au sol maximale**

~~Non-réglémenté.~~

Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, l'emprise au sol maximale totale des constructions est fixée à **40%** de l'unité foncière.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.

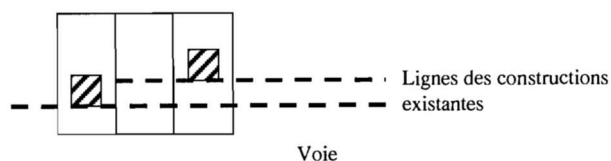
### Article 5 UC : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture\* des constructions\* ~~à destination d'habitation~~ (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. ~~Seul un niveau de combles habitables ou un attique\* au-dessus de l'acrotère\* en cas de toitures plates\* est autorisé.~~
3. La hauteur maximale au faîtage\* des constructions\* est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture\*.
4. ~~Les constructions\* nouvelles à destination d'habitation ne pourront excéder 3 niveaux maximum (« Rez-de-chaussée +2 niveaux » ou « Rez-de-chaussée+1+comble »).~~
5. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* de constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
6. La hauteur totale\* des annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage\* et 4 mètres à l'égout de toit\* ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction principale\*.
7. ~~La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.~~

### Article 6 UC : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions ~~graphiques~~ particulières\* ~~indiquées au règlement graphique~~, toute construction\* ~~ou installation~~ doit être édifiée :
  - a. Soit en recul de ~~5 mètres maximum par rapport au domaine public~~ 3 mètres minimum des voies\* existantes, à modifier ou à créer ;
  - ~~a. Soit à l'alignement du domaine public si un bâtiment, déjà implanté à l'alignement, existe sur la parcelle voisine ;~~
  - b. Soit suivant l'ordonnancement de fait\* ~~constitué par la ligne~~ des constructions existantes\*. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux existants\* qui l'encadrent, la construction\* peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments\*, soit implantée entre ces deux lignes\* de constructions\* ;

*Croquis illustratif :*



2. Exceptions :

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux saillies\* de faible emprise\* à condition de respecter l'ordonnement de fait\* existant et de ne pas induire de gêne à la circulation ;
- Aux constructions\* édifiées en second rang\* ou à l'arrière d'un bâtiment existant\* ;
- Aux constructions\* sur des terrains en pente telle que l'application des règles serait la mise en œuvre de déblais/remblais portant fortement atteinte au terrain naturel\* ;
- Aux constructions\* sur des terrains de forme non conventionnelle (en pointe, en triangle) pour lesquels des adaptations mineures nécessaires pourront être admises, à condition que celles-ci soient dûment justifiées ;
- Aux extensions\* des constructions existantes\* dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées : celles-ci peuvent être établies en continuité du volume existant, à condition de ne pas engendrer d'aggravation de la situation ;

2. L'espace entre le domaine public et la construction\* devra être aménagé (pour y accueillir du stationnement, des accès, des installations, ...) ou devra être végétalisé.

~~3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.~~

**Article 7 UC : Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres).
2. Toutefois, les constructions\* peuvent être implantées en limites séparatives\* dans les cas suivants :
  - En cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières\* limitrophes (maisons en bande, jumelées, ...) ;
  - En cas d'adossement à une construction existante\* sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative\* du bâtiment existant\* ;
  - Lorsque la hauteur totale\* des bâtiments\* sur limite n'excède pas 4 mètres et si la longueur maximale d'implantation sur limite n'excède pas 12 mètres d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives\* de l'unité foncière\*. Cette hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* sur la limite séparative\* concernée.
- ~~1. Les constructions et installations doivent s'implanter sur au moins une limite séparative pour les maisons jumelées et de limites à limites pour les maisons en bande, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres.~~

- ~~2. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée 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 hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).~~
- ~~3. Les constructions de second rang peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction.~~

## **Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

## **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 9 UC : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 10 UC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

#### **1. Façades**

Les teintes vives ou agressives en façade\* des volumes principaux\* sont interdites.

#### **2. Toitures**

~~Dans la commune de Mittelbergheim : les toitures plates sont interdites.~~

~~Dans l'ensemble des communes, excepté Mittelbergheim :~~

~~2.1. Les toitures peuvent être à pente ou plate\*.~~

~~2.2. Dans le cas de toitures en pente, la ~~pente de~~ toiture des constructions\* peut être :~~

- ~~- Doit être à deux pans d'inclinaison symétrique comprise entre 40 42° et 52°,~~
- ~~- Monopente de pente minimale de 15°.~~

~~2.3. Dans le cas de toitures plates\*, elles devront être intégrées dans le paysage (végétalisées, ...).~~

~~2.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- Aux volumes de faible emprise\* de la toiture tels que lucarnes\*, croupes, coyaux, pour les règles concernant la pente de toiture ;
- Aux annexes\* de 10 m<sup>2</sup> maximum, dont les toitures à deux pans pourront présenter une pente comprise entre 15° et 52° ;
- Aux aménagements, transformations, rénovations, extensions\*, surélévations limitées des constructions existantes\* non-conformes au présent article, sous réserve qu'il ne résulte pas une aggravation de la situation existante ;

### 3. Paraboles

Les paraboles devront avoir des couleurs en harmonie avec les teintes des toitures et leur implantation devra se faire en-dessous des lignes de faîtage\* des bâtiments\*.

### 4. Remblais

~~4.1. Les remblais en forme de taupinière sont interdits, sauf si ceux-ci sont imposés par une servitude publique.~~

~~4.2. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.~~

~~Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque ou d'une servitude publique.~~

~~Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.~~

## Article 11 UC : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies\* et emprises publiques\*, les caractéristiques des clôtures seront similaires à celles environnantes.
2. Les clôtures le long des limites séparatives\* doivent être favorables à la biodiversité\* ~~comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.~~
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales. ~~Favorables à la biodiversité. Les conifères sont interdits.~~
4. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	* <u>Sur limite d'emprise publique</u> * : hauteur de 1,50 m maximum * <u>Sur limite séparative</u> * : hauteur de 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BARR	* <u>Sur limite d'emprise publique</u> * : 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé

BOURGHEIM	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 1,20 m maximum par rapport au niveau de la rue</li> <li>* <u>Le long du domaine public</u> : les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines (hauteur, matériaux, couleurs)</li> <li>* Les haies devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques</li> </ul>
DAMBACH-LA-VILLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,80 m maximum pour les haies vives</li> <li>- 0,80 m pour les murs bahut*</li> <li>- 1,50 m pour les clôtures à claire-voie* (cette hauteur comprend celle de l'éventuel mur bahut*)</li> </ul> </li> </ul>
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur limite d'emprise publique*</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50 m en cas de <del>construction d'un</del> mur plein</li> <li>- 1,80 m dans les autres cas</li> </ul> </li> <li>* <u>Sur limite séparative*</u> : 2 m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage de couleur sombre</li> <li>- soit d'une palissade à claire-voie* surmontant ou non un mur bahut*</li> <li>- soit de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre ou d'un mur bahut* enduit</li> </ul> </li> </ul>
GERTWILLER	* <u>Le long du domaine public</u> : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Le long des voies*</u> et <u>emprises publiques*</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur : 1,50 m maximum</li> </ul> </li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive d'essence locale,</li> <li>- soit d'un dispositif à claire-voie* en bois ou en métal surmontant ou non un mur bahut* de 1,2 m maximum de hauteur</li> </ul> </li> </ul>
HEILIGENSTEIN	/
ITERSWILLER	/
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum</li> <li>* Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum</li> <li>* <u>Sur le domaine public</u> : grillage de toute nature interdit, à moins d'être placé derrière une haie vive</li> </ul>
NOTHALTEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par des haies vives</li> <li>- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie* comportant ou non un mur bahut*</li> </ul> </li> <li>* Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée</li> <li>* Pour les lotissements ou ensembles de constructions* groupées, des dispositions différentes peuvent être autorisées</li> </ul>
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* <u>Sur limites séparatives*</u> : hauteur maximale de 2 m

VALFF	<p>* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes</p> <p>* sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non</p> <p>* <u>Clôtures en fond de parcelle, situées dans la zone de recul repérée au plan, les clôtures implantées le long de la Kirneck et les clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de Vergers</u> seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut*, ou tout autre dispositif à claire-voie* sans mur bahut*, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes</p>
ZELLWILLER	<p>* <u>A l'alignement* de la voirie*</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur : 1,10 m maximum</li><li>- Constituées d'un mur bahut* simple de 0,45 m maximum : =&gt; soit éventuellement doublé d'une haie vive =&gt; soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie*</li></ul> <p>* Les couleurs des enduits et des peintures sur grilles ou grillages, ainsi que les portes et portillons seront harmonisés avec les couleurs des façades* de construction*</p> <p>* <u>Sur limites séparatives*</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauteur de 1,50 m maximum pour le grillage et de 2 m pour la haie vive</li><li>- Constituées d'un muret de 0,30 m de hauteur surmonté d'un grillage à grandes mailles. Cet ensemble pourra être doublé à l'intérieur de chaque propriété d'une haie vive</li></ul>

**Article 12 UC : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès\* nécessaires aux constructions\* et installations\* pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).
2. Les fenêtres de toit\* et les lucarnes\* sont autorisées.

**Article 13 UC : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale**

Les dispositifs d'énergies renouvelables\* sont autorisés aux conditions suivantes :

- Soit être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible,
- Soit être implantés au sol.

## **Article 14 UC : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 15 UC : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- ~~1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 25% minimum de la surface d'une même unité foncière\*, non affectée aux constructions\*, accès\* et au stationnement, devra être perméable\* aux eaux pluviales.~~
- ~~2. La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
  - En cas de réhabilitation\* dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher\* sous le couvert de la toiture existante,
  - En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant\*,
  - Aux unités foncières\* inférieures à 300 m<sup>2</sup>.~~

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre\* est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable\* initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

### **Article 16 UC : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- ~~1. Toute opération d'aménagement d'ensemble\* dont le terrain d'assiette est supérieur à 0,50 ha, doit comporter un ou des espaces collectifs aménagés accessibles au public, correspondant à 10% au minimum de la superficie de l'opération.~~
- ~~2. Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, **35% minimum** de la surface de l'unité foncière\* devront être réalisés en pleine terre\*. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.~~
- ~~3. Cette disposition ne s'applique pas :
  - En cas de réhabilitation\* dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher\* sous le couvert de la toiture existante,
  - En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant\*.~~

4. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places pour participer à l'ombrage des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
5. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.
6. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
7. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.

#### **Article 17 UC : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 UC : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 UC : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. **Sous-destination « Logement »** : Pour chaque logement créé, une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit être créée.
2. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

#### **Article 20 UC : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 UC : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **Article 22 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction\* ou installation\* nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 23 UC : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 24 UC : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UE les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone UE** est une zone urbaine spécialisée, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les explications de la zone UE figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Sont interdits :

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* ~~et toutes les occupations du sol~~ non autorisées à l'article 2 UE.
2. Le changement de destinations des constructions\* et installations\* admises dans la zone.

#### **Article 2 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les constructions\* et installations\* ~~à condition d'être~~ relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif\* et de services publics ».
2. ~~Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.~~
3. Les constructions\* et installations\* relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques »  
~~Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :~~  
~~de « Restauration »,~~

~~d'« Hébergement hôtelier et touristique »;~~

~~de « Salles d'art et de spectacle.~~

4. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
5. L'aménagement, la transformation et l'extension\* des constructions\* et installations\* existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
6. Les aires de jeux, de sports et de loisirs **d'intérêt collectif ou de service public.**
- ~~8. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.~~
- ~~9. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
- ~~10. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager\* à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.~~
7. Les logements de fonction et de gardiennage à condition :
  - Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
  - Qu'il soit intégré ou adossé au volume du bâtiment\* de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - Que sa surface de plancher\* n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 UE : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 4 UE : Emprise au sol maximale**

Non réglementé.

**Article 5 UE : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

**Article 6 UE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

**Article 7 UE : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

**SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article 9 UE : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 10 UE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des constructions\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades\* de teintes vives ou très claires sont interdites.

**Article 11 UE : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.

2. Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité\*. Le long des voies\* et emprises publiques\*, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

3. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	Non réglementé
BARR	Non réglementé
BERNARDVILLE	/
BLIENSCHWILLER	/
BOURGHEIM	/
DAMBACH-LA-VILLE	/
EICHHOFFEN	/
EPIFIG	Non réglementé
GERTWILLER	/
GOXWILLER	/
HEILIGENSTEIN	/
ITERSWILLER	/
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* <u>Constituées</u> : de haies vives et de dispositifs à claire-voie*
NOTHALTEN	/
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	/
VALFF	* Les clôtures nouvelles devront être conçues en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures et constructions* environnantes * Sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC, et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non * Les clôtures implantées le long de la Kirneck et les clôtures en contact les zones de Vergers (zones NJ) seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut*, ou tout autre dispositif à claire-voie* sans mur bahut*, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes
ZELLWILLER	/

**Article 12 UE : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

**Article 13 UE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

## **Article 14 UE : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 15 UE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

- ~~1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables et plantées d'arbres de haute tige. 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être perméable.~~
- ~~2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable.~~
- ~~3. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre 30% minimum de la surface d'une même unité foncière, non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement devra être perméable aux eaux pluviales.~~

### **Article 16 UE : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent prévoir des espaces verts perméables\* et plantés d'arbres de haute tige.
- ~~2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige d'essence locale.~~
2. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*.
3. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
4. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.
- ~~5. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.~~

### **Article 17 UE : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 18 UE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

### **Article 19 UE : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. **Sous-destination « Logement »** : Pour chaque logement de fonction ou de gardiennage créé, deux places de stationnement doivent être créées.
2. **Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique « autres hébergements touristiques »** : une place de stationnement par **chambre hébergement** doit être créée.
3. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

### **Article 20 UE : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 UE : Desserte par les voies publiques ou privées**

1. Tout accès\* direct sur la RD 5 est interdit.
2. A Dambach-la-Ville, tout accès\* direct sur la RD 210 est interdit. Il est assuré par un carrefour d'accès\* unique depuis la voie\* départementale.

**Article 22 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

**1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2. Réseaux d'énergie**

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

**3. Assainissement - eaux usées domestiques**

3.1. Toute construction\* ou installation\* qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

**4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 23 UE : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 UE : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UX les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone UX** est une zone urbaine spécialisée, destinée principalement aux activités économiques industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de commerces de gros ou liées à l'agriculture. Elle admet également certains équipements publics et d'intérêt collectif dont certains sont déjà existants au sein de ces zones.

Elle ~~est divisée en~~ comprend un ~~plusieurs~~ secteur de zone ~~UXc, tenant compte de la nature des activités autorisées ou non~~ qui permet les activités de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les activités liées à la restauration.

La zone UX comprend :

- ~~Secteur de zone UXc : permet les activités de commerce et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les activités liées à la restauration.~~
- ~~Un secteur de zone UXa, qui correspond à la zone d'activités commerciales de Barr ;~~
- ~~Un secteur de zone UXb, qui correspond au Parc d'Activités du Piémont de Goxwiller-Valf. Elle est subdivisée en trois sous-secteurs de zone :~~

- ~~UXb1 qui est dédiée aux vocations économiques, excepté les activités liées à la santé ;~~
- ~~UXb1e qui est dédiée aux vocations économiques, aux équipements publics et/ou collectifs excepté les activités liées à la santé ;~~
- ~~UXb2 qui comprend le pôle de santé du Piémont ;~~

- ~~Un secteur de zone UXe qui est dédié aux vocations économiques et aux équipements publics et/ou collectifs, compatibles avec les activités économiques~~
- ~~Un secteur de zone UXs, qui correspond à la station d'épuration, au sécheur solaire de boues et au méthaniseur.~~

Les explications de la zone UX figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

**Article 1 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

**Dans l'ensemble de la zone UX :**

Les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 UX.

~~**Dans la zone le sous-secteur UXb1e :**~~

- ~~8. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale~~
- ~~9. Les équipements sportifs~~
- ~~10. Les activités de commerce et de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.~~

**Article 2 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

**1. Dans la zone UX, sont autorisées les constructions\* et installations\* :**

- Des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « Bureaux », « commerce de gros » ;
- Des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » ;
- Des sous-destinations « exploitation agricole » et les constructions\* de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).

~~1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d'« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).~~

~~2. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).~~

~~3. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.~~

**2. Dans le secteur UXc :** sont autorisées les constructions\* et installations\* des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « cuisine dédiée à la vente en ligne », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

~~**3. Dans le secteur UXe :** à vocation d'activités économiques et d'équipements publics et/ou collectifs, compatibles avec les activités économiques ainsi que les constructions et installations directement liés et annexés aux vocations admises dans la zone.~~

~~**4. Dans la zone UXs :** les constructions ou installations liées au fonctionnement de la station d'épuration, au sécheur solaire de boues et au méthaniseur.~~

**4. Les installations classées (ICPE) ou non,** à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

- ~~6. — Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social relevant.~~
5. La transformation, l'extension\* des constructions\* et activités existantes **ne relevant pas des destinations autorisées**, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement pour le milieu environnant. **Sont exclues de cette règle les constructions existantes\* relevant de la destination « Habitation ».**
- ~~7. — Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
7. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
- D'être liés à une activité existante ou à un équipement public,
  - D'être situés sur la même unité foncière\*,
  - De ne pas engendrer des risques de nuisances\* ou de pollution.
8. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
- Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
  - Qu'il soit intégré au volume du bâtiment\* d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - Que sa surface de plancher\* n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
9. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

**Dans la zone UXb1 :**

~~Les constructions ou installations à vocation d'activités économiques, excepté les activités liées à la santé.~~

**Dans la zone UXb1e :**

- ~~— Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,~~
- ~~— Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,~~
- ~~— Les autres équipements recevant du public.~~

**Dans le secteur UXb2 :**

~~Les constructions ou installations liées aux activités liées à la santé.~~

**Article 3 UX : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 UX : Emprise au sol maximale**

L'emprise au sol\* des constructions\* ne peut excéder 70 %.

#### **Article 5 UX : Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs maximales hors-tout\* des constructions\* ~~à destination des bâtiments d'activités~~ (HT) sont indiquées au règlement graphique.

#### **Article 6 UX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions ~~graphiques~~ particulières\* ~~indiquées au règlement graphique~~, les constructions\* ~~et installations~~ doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement\* des voies\* et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux saillies\* de faible emprise\* à condition de respecter l'ordonnement de fait\* existant et de ne pas induire de gêne à la circulation ;
- Aux extensions\* des constructions existantes\* dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées : celles-ci peuvent être établies en continuité du volume existant, à condition de ne pas engendrer d'aggravation de la situation.

#### **Article 7 UX : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, mais lot par lot.

A moins que la construction\* à bâtir ne joute la limite ~~séparative\*~~ ~~parcellaire~~, la distance comptée horizontalement en tout point de cette construction\* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  avec un minimum 3 mètres).

#### **Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

## **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 9 UX : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 10 UX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des constructions\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades\* de teintes vives ou très claires sont interdites.

### **Article 11 UX : Caractéristiques des clôtures**

1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut. Une hauteur supérieure peut-être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
3. Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité\* (passage de la petite faune). Le long des voies\* et emprises publiques\*, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
4. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

<b>Communes</b>	<b>Caractéristiques des clôtures</b>
ANDLAU	Non réglementé
BARR	Non réglementé
BERNARDVILLE	/
BLIENSCHWILLER	/
BOURGHEIM	Non réglementé
DAMBACH-LA-VILLE	* <u>Hauteur</u> : 3 m maximum
EICHHOFFEN	/
EPFIG	Non réglementé

GERTWILLER	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum par rapport au sol fini</li> <li>* <u>Constituées</u> : d'un grillage</li> <li>* Coloris unique pour les poteaux et panneaux de remplissage</li> <li>* 30 cm de haut maximum pour par rapport au sol fini pour la fondation apparente en béton</li> <li>* La clôture pourra être doublée d'une haie végétale</li> <li>* Des murs pleins pourront être autorisés si les conditions de sécurité l'exigent</li> </ul>
GOXWILLER	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> :</li> <li>- 2 m maximum</li> <li>- 0,30 m maximum pour les soubassements éventuels</li> <li>* Soubassements seront surmontés de dispositifs à claire-voie* doublés ou non de haies vives</li> </ul>
HEILIGENSTEIN	/
ITERSWILLER	/
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> :</li> <li>- 2 m maximum pour les clôtures éventuelles</li> <li>- 0,30 m maximum pour les soubassements éventuels</li> <li>- 0,40 m maximum pour le mur bahut* à partir du niveau du terrain naturel*</li> <li>* <u>Constituées</u> :</li> <li>- de grilles ou grillages sobres</li> <li>- éventuel mur bahut*</li> <li>- clôtures pleines autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions* édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine</li> <li>* Soubassements seront surmontés de dispositifs à claire-voie* doublés ou non de haies vives</li> <li>* Dans le cas de mise en valeur d'une enseigne, un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 m peut être autorisé de part et d'autre de l'accès* sur une longueur maximale de 8 m de chaque côté de l'accès* à la parcelle</li> </ul>
NOTHALTEN	/
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Constituées</u> : de grilles, de grillages ou de haies composées</li> <li>* Les murs sont interdits à l'exception des murs de soutènement</li> </ul>
STOTZHEIM	/

VALFF	<p>* <u>Hauteur</u> : 1,80 m maximum, à comptés à partir du <del>sol</del> terrain naturel*</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- d'un grillage de couleur grise, à larges mailles verticales,</li><li>- mur bahut* interdit, sauf pour la réalisation de l'accès* à la parcelle</li><li>- un mur de clôture opaque, d'une hauteur maximum de 1,80 m, pourra être autorisé de part et d'autre de l'accès*, sur une longueur maximum de 10 m de chaque côté du portail d'accès* à la parcelle</li><li>- une hauteur supérieure peut être acceptée pour des raisons de sécurité liée à l'activité exercée sur le terrain considéré. Les clôtures sont constituées soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie*. Ces dispositifs pourront éventuellement être doublés à l'avant ou à l'arrière, par des haies buissonnantes</li><li>- sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC, et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non</li></ul> <p>* <u>zone UX située à l'Est de la RD 215</u> : les clôtures en limites de zones situées dans la zone de recul repérée au plan et les clôtures en contact avec les zones agricoles (zones A) seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut*, ou tout autre dispositif à claire-voie* sans mur bahut*, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes</p>
ZELLWILLER	/

**Article 12 UX : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

**Article 13 UX : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 14 UX : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 15 UX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement **et aux circulations** doivent être aménagés en espaces verts.

#### **Article 16 UX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

~~1. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.~~

1. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places pour participer à l'ombrage des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
2. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*.
3. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
4. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.
5. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments\* implantés sur l'unité foncière\*.

#### **Article 17 UX : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 UX : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

### **Article 19 UX : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. ~~Sous-destination « Logement »~~ : Pour chaque logement de fonction ou de gardiennage créé, deux places de stationnement doivent être créées.
2. ~~Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »~~ « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : une place de stationnement par chambre doit être créée.
3. ~~Sous-destination « Restauration »~~ : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de la salle doit être créée.
4. ~~Autres-destinations~~ : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

### **Article 20 UX : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 UX : Desserte par les voies publiques ou privées**

1. Le nombre d'accès\* sur les RD 425 et RD 709 est limité à un. Sauf à Saint-Pierre où les accès\* sur la RD 1422 sont limités à un seul par opération d'aménagement d'ensemble\*.
2. Tout nouvel accès\* sur la RD 706 est interdit.
3. L'accès\* direct sur la RD 210 est interdit.

### **Article 22 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

**3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 23 UX : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 UX : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

---

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IAU les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone IAU** est une zone d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif).

Elle comprend un secteur de zone **IAUp** qui correspond à la prise en compte de dispositions patrimoniales particulières à Mittelbergheim.

Les explications de la zone IAU figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* **et toutes les occupations et utilisations du sol** susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances\*, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle\*.
2. Les constructions\* et installations\* des destinations « Exploitation agricole et forestière » et « Autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire » ~~(sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt »)~~.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ; **les « habitats légers permanents »**
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions\* présentes sur l'unité foncière\*.
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.

6. Les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 IAU.

### **Article 2 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les aménagements, constructions\* et installations\* à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sous réserve :
  - De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.
  - Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions\* et installations\* des sous-destinations « logement », « hébergement » « artisanat et commerce de détail », « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « hôtels », et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ainsi que ~~« autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »~~ sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances\* incompatibles avec le voisinage d'habitation.
3. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* (au maximum de 30% de la surface plancher\* existante) des constructions existantes\*, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions\* ou installations\* préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

### **Article 3 IAU : Mixité fonctionnelle et sociale**

1. Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».
2. Les constructions\* et installations\* à destination de « Commerce et activités de service » sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances\* incompatibles avec le voisinage d'habitation.

3. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~ sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 IAU : Emprise au sol maximale**

~~Non-réglé.~~

Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, l'emprise au sol maximale totale des constructions est fixée à **40%** de l'unité foncière.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.

#### **Article 5 IAU : Hauteur maximale des constructions**

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture\* des constructions\* ~~à destination d'habitation~~ (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. ~~Seul un niveau de combles habitables ou un attique\* au-dessus de l'acrotère\* en cas de toitures plates\* est autorisé.~~
3. La hauteur maximale au faîtage\* des constructions\* est limitée à 5 mètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture\*.
4. ~~Les constructions\* nouvelles à destination d'habitation ne pourront excéder 3 niveaux maximum (« Rez-de-chaussée +2 niveaux » ou « Rez-de-chaussée+1+combles »).~~
5. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* de constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
6. La hauteur totale\* des annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage\* et 4 mètres à l'égout de toit\* ou au sommet de l'acrotère\*, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction principale\*.
7. ~~La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.~~

## **Article 6 IAU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. S'il existe le long de certaines voies\* un ordonnancement de fait\* des ~~bâtiments constructions~~ existantes\* qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement de fait\* peut être imposé pour toute construction\* nouvelle qui s'y insérera.
2. Sauf dispositions ~~graphiques particulières\* indiquées au règlement graphique et/ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation~~, les constructions\* ~~et installations~~ doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
3. Exceptions :  
Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Aux saillies\* de faible emprise\* à condition de respecter l'ordonnancement de fait\* existant et de ne pas induire de gêne à la circulation ;
  - Aux constructions\* édifiées en second rang\* ou à l'arrière d'un bâtiment existant\* ;
  - Aux constructions\* sur des terrains de forme non conventionnelle (en pointe, en triangle) pour lesquels des adaptations mineures nécessaires pourront être admises, à condition que celles-ci soient dûment justifiées ;
4. L'espace entre le domaine public et la construction\* devra être aménagé (pour y accueillir du stationnement, ~~des accès, des installations, ...~~) ou devra être végétalisé.

## **Article 7 IAU : Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Sauf dispositions ~~graphiques particulières\* définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation~~ : les constructions et installations doivent ~~s'implanter~~ la distance comptée horizontalement en tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite séparative\*, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$  avec un minimum 3 mètres).
2. Toutefois, les constructions\* peuvent être implantées en limites séparatives\* dans les cas suivants :
  - En cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières\* limitrophes (maisons en bande, jumelées, ...)
  - En cas d'adossement à une construction existante\* sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative\* de la construction existante\* ;
  - Lorsque la hauteur totale\* des bâtiments\* sur limite n'excède pas 4 mètres et si la longueur maximale d'implantation sur limite n'excède pas 12 mètres d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives\* de l'unité foncière\*. Cette hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* sur la limite séparative\* concernée.

- ~~i. — Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur à l'égout du toit n'y excède pas 3,5 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.~~
  - ~~ii. — Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point le plus proche de la limite parcellaire séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$  minimum 3 mètres).~~
- ~~1. — Les maisons jumelées ou accolées doivent être adossées les unes aux autres sur au moins une limite séparative.~~
  - ~~2. — L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon\* existant en attente.~~
  3. Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions\* ~~et installations~~ de faible emprise\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées sur limite séparative\*.

#### **Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article 9 IAU : Insertion dans le contexte**

- ~~1. — La pente du terrain naturel doit être préservée.~~
- ~~2. — Les terrasses sur remblais sont interdites.~~

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### **Article 10 IAU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

##### **1. Façades**

Dans la zone IAU sauf dans le secteur IAUp :

Les teintes vives ou agressives en façade\* des volumes principaux\* sont interdites.

Dans la zone le secteur IAUp :

Les coloris des façades\* devront être choisis dans la gamme des teintes sable ou ocre, à caractère minéral, existantes sur place. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites. Les teintes très claires sont interdites sur des pignons\* visibles dans le paysage.

## 2. Toitures

### a. Dans l'ensemble des communes, excepté Mittelbergheim :

1. Les toitures peuvent être à pente ou plate\*.
  - Dans le cas de toitures en pente, la pente de toiture des constructions\* peut être :
  - ~~Doit être~~ A deux pans d'inclinaison symétrique comprise entre 40 42° et 52°,
  - ~~Monopente de pente minimale de 15°.~~
2. Dans le cas de toitures plates, elles devront être intégrées dans le paysage (végétalisées, ...).
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux volumes de faible emprise\* de la toiture tels que lucarnes\*, croupes, coyaux, pour les règles concernant la pente de toiture ;
  - Aux annexes\* de 10m<sup>2</sup> maximum, dont les toitures à deux pans pourront présenter une pente comprise entre 15° et 52° ;
  - Aux aménagements, transformations, rénovations, extensions\*, surélévations limitées (10% maximum) des constructions existantes\* non-conformes au présent article, sous réserve qu'il ne résulte pas une aggravation de la situation existante ;

### b. Dans le secteur de zone IAUp ~~-commune du piémont~~ (Mittelbergheim) :

1. Les toitures des bâtiments principaux\* auront une pente de 45° à 52°.
2. Hormis les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques, qui sont tous deux autorisés, les toitures, à l'exception de celles des vérandas, des bâtiments\* agricoles, d'activités ou d'entrepôts, seront constituées de tuiles plates type « Biberschwanz » en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge selon les échantillons déposés en mairie ; sont exclues les tuiles à emboîtement.
3. Les toitures plates\* ou monopentes de faible emprise\* ~~au sol~~ sont autorisées pour une surface représentant au maximum 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal\*.
4. Ces dispositions concernent le volume général de la construction\* et des adaptations (pente plus faible notamment) peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes\*, pergolas, serre, etc...).

## 3. Matériaux

Dans ~~la zone le secteur~~ IAUp :

Les menuiseries des fenêtres doivent être réalisées en bois ou aluminium de couleur brun foncé ou blanc. Les fenêtres, portes d'entrée et de garages en PVC sont interdites.

## 4. Paraboles

Dans la zone IAU ~~sauf le secteur IAUp~~ :

Les paraboles devront avoir des couleurs en harmonie avec les teintes des toitures et leur implantation devra se faire en-dessous des lignes de faîtage\* des bâtiments\*.

Dans ~~la zone le secteur~~ IAU :

Les paraboles d'un même immeuble seront groupées.

## ~~5. Remblais~~

~~1. Les remblais en forme de taupinière sont interdits, sauf si ceux-ci sont imposés par une servitude publique.~~

~~2. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.~~

~~Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines ou la prise en compte d'un risque ou d'une servitude publique.~~

~~i. Sauf disposition contraire exigée par une servitude publique, un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.~~

## Article 11 IAU : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies\* et emprises publiques\*, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. S'il existe le long de certaines voies\* une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposé pour toute clôture nouvelle.
3. Les clôtures ~~le long des limites séparatives\*~~ doivent être favorables à la biodiversité\* ~~comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.~~
4. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales. ~~favorables à la biodiversité.~~
5. ~~Les conifères sont interdits.~~
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	* <u>Sur limite d'emprise publique*</u> : hauteur de 1,50 m maximum * <u>Sur limite séparative*</u> : hauteur de 2,5 m maximum
BARR	* <u>Hauteur</u> : 1,5 m maximum
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	/
DAMBACH-LA-VILLE	* <u>Hauteur</u> : 1,50 m maximum
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	Non réglementé
GERTWILLER	/

GOXWILLER	<p>* <u>Le long des voies* et emprises publiques*</u> :</p> <p>- Hauteur : 1,50 m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <p>- soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive d'essence locale,</p> <p>- soit d'un dispositif à claire-voie* en bois ou en métal surmontant ou non un mur bahut* de 1,2 m maximum de hauteur</p>
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	* Les clôtures devront être maçonnées enduites ou en pierres naturelles ou végétales doublées ou non d'un grillage
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	<p>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum sur limite séparative*</p> <p>* Les clôtures seront constituées de haies vives ou de dispositifs à claire voie*</p> <p>* La continuité du bâti sera assurée sur la rue de la Montagne par un mur plein d'une hauteur de 2 m</p>
NOTHALTEN	Non réglementé
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* <u>Sur limites séparatives*</u> : hauteur maximale de 2 m
VALFF	<p>* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes</p> <p>* <u>Clôtures en fond de parcelle, situées dans la zone de recul repérée au plan et les clôtures en contact avec les zones agricoles</u> seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut*, ou tout autre dispositif à claire-voie* sans mur bahut*, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes</p>
ZELLWILLER	Non réglementé

**Article 12 IAU : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès\* nécessaires aux constructions\* et installations\* pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

**Article 13 IAU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables\* sont autorisés aux conditions suivantes :

- Soit être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible,
- Soit être implantés au sol.

## **Article 14 IAU : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 15 IAU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- ~~1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 20% minimum de la surface d'une même unité foncière\*, non affectée aux constructions\*, accès\* et au stationnement, devra être perméable\* aux eaux pluviales.~~

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre\* est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable\* initialement nécessaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **Article 16 IAU : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- ~~1. Chaque parcelle doit être plantée au minimum d'un arbre fruitier d'essence locale.~~
  - ~~2. Sauf dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour quatre places de parking.~~
  - ~~3. Les plantations mono-espèces sont interdites.~~
  - ~~4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.~~
1. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.
  2. Pour les unités foncières de 300 m<sup>2</sup> ou plus, **30% minimum** de la surface de l'unité foncière\* devront être réalisés en pleine terre\*.

3. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places pour participer à l'ombrage des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
4. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*.
5. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
6. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.

#### **Article 17 IAU : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 IAU : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 IAU : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. **Sous-destination « Logement »** : Pour chaque logement créé, une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit être créée.  
Chaque logement devra comporter une place de stationnement en extérieur ou dans un bâtiment\* non clos sur l'unité foncière\*.
2. Au moins une place de stationnement à réaliser règlementairement sur deux doit être non close.
3. **Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » « Hôtels »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.
4. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

#### **Article 20 IAU : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 IAU : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **Article 22 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### **3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction\* ou installation\* qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 23 IAU : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 24 IAU : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IAUE les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone IAUE** est une zone d'urbanisation future spécialisée et destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les explications de la zone IAUE figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions\*, ~~et~~ installations\* ~~et toutes les occupations et utilisations du sol~~ non autorisées à l'article 2 IAUE.

- ~~1. Le changement de destinations des constructions et installations admises dans la zone.~~

#### **Article 2 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

- ~~1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve :~~
  - ~~— De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.~~
  - ~~— Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.~~

Sont autorisés :

1. Les constructions\* et installations\* ~~à condition d'être~~ relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
2. Les aires de jeux, de sports et de loisirs ~~d'intérêt collectif ou de service public.~~
- ~~3. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.~~
4. Les constructions\* et installations\* relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».

~~Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :~~

- ~~— de « Restauration »,~~
- ~~— d' « Hébergement hôtelier et touristique ».~~

5. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
6. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* (au maximum de 30 % de la surface plancher\* existante) des constructions\* et installations existantes\*, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
- ~~7. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.~~
- ~~8. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~
- ~~9. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.~~
10. Le logement de fonction et de gardiennage à condition :
  - Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
  - Qu'il soit intégré au volume du bâtiment\* de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - Que sa surface de plancher\* n'excède pas ~~120~~ 100 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 IAUE : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 IAUE : Emprise au sol maximale**

Non réglementé.

#### **Article 5 IAUE : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 6 IAUE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### **Article 7 IAUE : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

### **SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article 9 IAUE : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 10 IAUE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des constructions\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades\* de teintes vives ou très claires sont interdites.

**Article 11 IAUE : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. ~~Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.~~
2. Les clôtures devront ~~permettre le passage de la petite faune et~~ être favorable à la biodiversité\*. Le long des voies\* et emprises publiques\*, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 12 IAUE : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

**Article 13 IAUE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 14 IAUE : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 15 IAUE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

- ~~1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables réalisés en pleine terre et plantées d'arbres. 30% minimum de la surface d'une même unité foncière, non affectée aux constructions, accès et au stationnement, devra être perméable aux eaux pluviales.~~
- ~~2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable.~~

#### **Article 16 IAUE : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent être prévoir des espaces verts perméables\* et plantées d'arbres.
- ~~2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.~~
- ~~3. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.~~
2. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places pour participer à l'ombrage des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
3. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*.
4. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
5. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.

#### **Article 17 IAUE : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 18 IAUE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 IAUE : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Sous destinations « Restauration » et ~~« Hébergement hôtelier et touristique »~~ « **Autres hébergements touristiques** » : Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, une place de stationnement doit être créée.
2. ~~Sous destinations « Logement »~~ : Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

#### **Article 20 IAUE : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Article 21 IAUE : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### **Article 22 IAUE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eau potable

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

## 3. Assainissement - eaux usées domestiques

2.1. Toute construction\* ou installation\* qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

## 4. Assainissement - eaux usées non domestiques

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 23 IAUE : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 24 IAUE : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUT**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IAUT les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone IAUT** est une zone d'urbanisation future spécialisée et destinée principalement aux vocations touristiques et aux hébergements.

Les explications de la zone IAUT figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IAUT : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* et toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 IAUT.
2. Le changement de destinations des constructions\* et installations\* admises dans la zone.

#### **Article 2 IAUT : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les aménagements, constructions\* et installations\* à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sous réserve :
  - De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants ;
  - Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.

2. Les constructions\*, installations\* et aménagements relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » et des sous-destinations ~~à destinations d'~~ « Hôtels » et « Restauration »

~~Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :~~

- ~~— de « Restauration »;~~
- ~~— d' « Hébergement hôtelier et touristique ».~~

3. Les constructions\* ~~à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir,~~ installations\* et aménagements relevant des sous-destinations « Autres hébergements touristiques » dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

- ~~4. Les annexes non accolées aux constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée). La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.~~

- ~~5. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.~~

4. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* (au maximum de 30 % de la surface plancher\* existante) des constructions\* et installations\* existantes\*, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.

- ~~5. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.~~

5. Les aires de jeux, de sports et de loisirs d'intérêt collectif ou de service public.

- ~~9. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~

6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.

### **Article 3 IAUT : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION I - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 IAUT : Emprise au sol maximale**

Non réglementé.

#### **Article 5 IAUT : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 6 IAUT : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### **Article 7 IAUT : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 8 IAUT : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

### **SOUS SECTION II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article 9 IAUT : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 10 IAUT : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des constructions\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades\* de teintes vives ou très claires sont interdites.

### **Article 11 IAUT : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. ~~Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.~~
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorable à la biodiversité\*. Le long des voies\* et emprises publiques\*, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

### **Article 12 IAUT : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

### **Article 13 IAUT : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

### **Article 14 IAUT : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SOUS SECTION III - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 15 IAUT : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. ~~Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables réalisés en pleine terre et plantées d'arbres.~~ 30% minimum de la surface d'une même unité

foncière\*, non affectée aux constructions\*, accès\* et au stationnement, devra être perméable\* aux eaux pluviales.

2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre\* est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable\*.

### **Article 16 IAUT : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent être prévoir des espaces verts perméables\* et plantées d'arbres.
- ~~2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.~~
- ~~3. Les plantations mono-espèces sont interdites.~~
- ~~4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.~~
2. Pour toute nouvelle construction\*, 30% minimum de la surface d'une même unité foncière\* devront être réalisés en pleine terre\*.
3. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
4. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*.
5. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
6. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.

### **Article 17 IAUT : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 18 IAUT : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## **SOUS SECTION IV - STATIONNEMENT**

### **Article 19 IAUT : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Sous destinations « Restauration » et ~~« Hébergement hôtelier et touristique »~~ « hôtels » et « Autres hébergements touristiques » : Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, une place de stationnement doit être créée.
2. ~~Sous destination « Logement »~~ : Deux places de stationnement doivent être créées par logement.

### **Article 20 IAUT : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 IAUT : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **Article 22 IAUT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### **3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Toute construction\* ou installation\* qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

**4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 23 IAUT : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 IAUT : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IAUX les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La zone IAUX est une zone d'urbanisation future spécialisée et destinée principalement aux activités économiques **industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de commerces de gros ou liées à l'agriculture**. Elle admet également certains équipements publics et d'intérêt collectif propices à intégrer ces zones.

La zone IAUX comprend :

- Un secteur de zone **IAUXa** **admettant également les activités de restauration qui fait partie de la** (Plateforme Départementale d'Activités d'Alsace Centrale de Dambach-la-Ville) **permettant les activités économiques industrielles et de logistiques;**
- ~~Un secteur de zone **IAUXb**, qui est dédié à l'extension du Parc d'Activités du Piémont de Goxwiller-Valff permettant les activités économiques excepté celles liées à la santé;~~
- Un secteur de zone **IAUXc**, **admettant également les activités d'artisanat et de commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les établissements de santé et d'action sociale** ~~qui est dédié à l'~~(extension des ~~la~~ zones commerciales existantes de Dambach-La-Ville et Gertwiller).

Les explications de la zone IAUX figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. **Les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol relevant de destinations ou sous-destinations non autorisées à l'article 2 IAUX.**
2. **Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**

## **Article 2 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

- 1. Dans l'ensemble de la zone IAUX, sont autorisées les constructions\* et installations\* :**
  - Des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « Bureaux », « commerce de gros » ;
  - Des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » ;
  - De la sous-destination « exploitation agricole » et les constructions\* de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).

- 2. Dans le secteur ~~la zone~~ IAUXa, sont admises les constructions\* et installations\* de la sous-destination « restauration » destinées aux activités économiques industrielles, et de logistique.**  
~~Les constructions et installations, à condition de correspondre à une vocation de restaurant, sont autorisées.~~

~~Dans la zone IAUXb, sont admises les constructions et installations destinées aux activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, exceptées celles liées aux activités de santé.~~

- 3. Dans ~~la zone~~ le secteur IAUXc, sont admises les constructions\* et installations\* des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « établissements de santé et d'action sociale ».** ~~liées ou nécessaires aux activités de commerciales.~~
- 4. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions existantes\* s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.**

~~5. Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).~~

~~6. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).~~

~~7. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.~~

**5. Les installations classées (ICPE) ~~ou non~~, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.**

~~5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).~~

~~6. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.~~

6. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
  - D'être liés à une activité existante,
  - D'être situés sur la même unité foncière\*,
  - De ne pas engendrer des risques de nuisances\* ou de pollution.
7. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
  - Qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
  - Qu'il soit intégré au volume du bâtiment\* d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - Que sa surface de plancher\* n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 IAUX : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION I - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 IAUX : Emprise au sol maximale**

Non réglementé

#### **Article 5 IAUX : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale hors-tout\* ~~des toitures~~ des constructions\* est inscrite au règlement graphique.

#### **Article 6 IAUX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1. Dans l'ensemble de la zone IAUX, sauf dans le secteur IAUXa**

Sauf dispositions ~~graphiques particulières\*~~ ~~indiquées au règlement graphique~~, les constructions\* ~~et installations~~ doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement\* des voies\* et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

##### **2. Dans le secteur IAUXa**

Sauf dispositions ~~graphiques particulières\*~~, les constructions\* doivent être implantées à au moins 8 mètres en retrait de l'alignement\* des voies\* et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

### **3. Exceptions :**

Les dispositions listées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions\* nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux saillies\* de faible emprise\* à condition de respecter l'ordonnement de fait\* existant et de ne pas induire de gêne à la circulation ;
- Aux extensions\* des constructions existantes\* dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées : celles-ci peuvent être établies en continuité du volume existant, à condition de ne pas engendrer d'aggravation de la situation.

#### **Article 7 IAUX : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 8 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments\* non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

### **SOUS SECTION II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article 9 IAUX : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 10 IAUX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des constructions\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades\* de teintes vives ou très claires sont interdites.

#### **Article 11 IAUX : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures éventuelles est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité\*. Le long des voies\* et emprises publiques\*, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 12 IAUX : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

**Article 13 IAUX : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 14 IAUX : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**SOUS SECTION III - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article 15 IAUX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

~~La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 15 % de l'unité foncière est obligatoire. Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser.~~

**Article 16 IAUX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- ~~1. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.~~
1. Par exception à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble\*, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu d'une division.
  2. Pour toute nouvelle construction\*, 20% minimum de la surface de l'unité foncière\* devront être réalisés en pleine terre\*.

3. Les aires de stationnement extérieures de 5 places ou plus devront comporter une plantation d'un arbre par tranche de 4 places entamées. Ces arbres seront plantés aux abords des places. Cette disposition ne s'applique pas sur les espaces aménagés avec des ombrières photovoltaïques ou en cas d'impossibilité technique démontrée.
4. Des plantations d'arbres doivent être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par unité foncière\*.
5. La préservation d'arbres préexistants est prise en compte dans le calcul des obligations de plantations.
6. Les plantations de conifères et les plantations mono-espèces sont interdites.
7. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments\* implantés sur l'unité foncière\*.

#### **Article 17 IAUX : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 IAUX : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION IV - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 IAUX : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. **Sous destinations « Restauration » et « ~~Hébergement hôtelier et touristique~~ » « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »** : Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, une place de stationnement doit être créée.
2. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

3. **Sous destination « Logement »** : Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

### **Article 20 IAUX : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 IAUX : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **Article 22 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### **3. Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 23 IAUX : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 IAUX : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IIAU les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone IIAU** est une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLUi.

Les explications de la zone IIAU figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

**Sont interdites toutes les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 IIAU.**

#### **Article 2 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions\* s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.

### **SECTION II - SECTION III**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IIAUE les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone IIAUE** est une zone d'urbanisation future à long terme, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLUi.

Les explications de la zone IIAUE figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLUi.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Sont interdites toutes les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 IIAUE.

#### **Article 2 IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions\* s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.

### **SECTION II - A SECTION III**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IIAUX les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La zone IIAUX est une zone d'urbanisation future à long terme, destinée principalement aux activités économiques. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLUi.

Les explications de la zone IIAUX figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IIAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Sont interdites toutes les constructions\*, installations\* et toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 IIAUX.

#### **Article 2 IIAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions\* s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.

### **SECTION II - SECTION III**

L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions\* s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.



---

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone A, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone A** correspond à la zone agricole qui comprend des secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend :

- **Un secteur de zone Aa**, agricole inconstructible (y compris AOC) / à constructibilité limitée (extension\* de bâtiments\* existants, abris à pâture...)
- **Un secteur de zone Ac**, agricole constructible
- **Des secteurs de zones agricoles spécifiques** :
  - ⇒ Ah : construction isolée en milieu agricole
  - ⇒ Al : activités de loisirs en milieu agricole
  - ⇒ As : serres

Les explications de la zone A figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* et toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.
2. Le changement de destination des constructions\* et installations\* existantes\*.
3. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Secteur AOC », les abris à animaux sont interdits.

## **Article 2 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

### 1. Dans l'ensemble de la zone A :

- 1.1. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions existantes\* s'ils sont effectués dans les volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.
- 1.2. Les extensions mesurées\* des bâtiments\* d'habitation ou des exploitations agricoles existants, limitées à environ un tiers de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* conservée existant.
- 1.3. Les abris de pâture liés et nécessaires à l'activité agricole ou pastorale, à raison de un par unité foncière\* et aux conditions suivantes :
  - d'être ouverts sur au moins un côté ;
  - que leur hauteur hors-tout\* n'excède pas 3,50 mètres ;
  - que leur emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
  - et d'être situés à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une intégration paysagère qualitative.
- 1.4. Les installations\* légères liées et nécessaires à l'activité agricole ou pastorale, à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Les installations\* légères liées au jardinage ou aux loisirs, non liées et nécessaire aux activités précédemment indiquées sont interdites.
- 1.5. En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant\*, la reconstruction à l'identique devra respecter les implantations et volumétries initiales.
- 1.6. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

### 2. Dans ~~la zone~~ le secteur Ac :

- 2.1. Les constructions\* et installations\* liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve que l'éventuel périmètre de réciprocité généré par la construction\* ou l'installation\*, ne couvre pas de zone urbaine U ou de zone à urbaniser AU du PLUi.
- 2.2. Les installations classées (ICPE) agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2.3. Les constructions\* et installations\* nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole à destination des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).
- 2.4. 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.5. Les activités de gîtes, fermes-auberges, camping à la ferme, à condition qu'elles demeurent annexes à l'activités agricole.

3. Dans le secteur de zone Ah :

L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* des constructions existantes\*, autres qu'agricoles, à condition :

- qu'il n'y ait aucun changement de destination ;
- qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée\* de maximum 30% de la surface de plancher\* existante et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- La hauteur des extensions mesurées\* ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants\*.

4. Dans le secteur de zone Al :

Les constructions\* et installations\* légères de loisirs dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

5. Dans le secteur de zone As :

Les serres agricoles d'une emprise au sol\* maximale de 500 m<sup>2</sup> et à condition que leur hauteur hors-tout\* n'excède pas 4,20 m ainsi que les locaux de vente des produits issus de cette activité.

### **Article 3 A : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION I - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 A : Emprise au sol maximale**

Les abris de pâture ne doivent pas dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

#### **Article 5 A : Hauteur maximale des constructions**

1. Dans toute la zone A, excepté dans le sous-secteur Al :

- La hauteur maximale des bâtiments\* agricoles est fixée à 12 mètres hors tout\*. Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques ou architecturaux le nécessitent et le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antenne, pont roulant, silos ou tours de fabrication éventuels, etc.
- La hauteur maximale des constructions\* à usage d'habitation, y compris les gîtes, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit\* ou 12 mètres hors tout.

- La hauteur des extensions mesurées\* ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants\*.
  - Les abris de pâture ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout\*.
2. Dans ~~toute la zone~~ le secteur AI, la hauteur maximale des bâtiments\* est fixée à 3,5 mètres hors tout\*.

#### **Article 6 A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Sauf dispositions graphiques particulières\* ~~indiquées au règlement graphique~~, les constructions\* et installations\* doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'emprise des voies\* et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
2. Sauf dispositions graphiques particulières\*, les constructions\* et installations\* nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation et de 2 mètres par rapport aux sentiers\*.
3. Les clôtures éventuelles doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'axe des chemins ruraux.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements, transformations ou extensions\* des constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales ;
  - Aux constructions\* et installations\* de faible emprise\* nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement\*.
  - Aux constructions principales\* implantées sur des terrains situés en retrait des voies\* qui n'y ont qu'un accès\*, qui respecteront les dispositions de l'article 7-A.

#### **Article 7 A : Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Lorsque la construction\* ne jouxte pas une limite séparative\*, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction\* au point de l'unité foncière\* qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit\*, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).
2. Lorsque sur la parcelle voisine une construction\* jouxte la limite séparative\*, une nouvelle construction\* peut s'implanter suivant le même mode d'implantation que le bâtiment existant\* sur la parcelle voisine.
3. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux aménagements, transformations ou extensions\* des constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

- Aux constructions\* et installations\* de faible emprise\* nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement\*.

5. Dans le secteur de zone Ac2 :

Pour toute extension\* d'un bâtiment existant\*, l'implantation sur toutes les limites séparatives\* ou à l'alignement\* des bâtiments existants\* est autorisée.

### **Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments\* non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

## **SOUS SECTION II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 9 A : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des constructions\*
  - Les façades\* des nouvelles constructions\* doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments\* à destination de logement.
  - Les façades\* des abris de jardin doivent être d'aspect bois.
2. Les toitures des constructions\*
  - La pente des toitures des bâtiments\* d'exploitation sera comprise entre 10° et 30°. Toutefois, les toitures plates\* sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\*.
  - Les toitures des bâtiments\* d'habitation doivent comporter deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions\* hors du volume principal\*, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions\* traditionnelles.
  - Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les toitures végétalisées.

### **Article 11 A : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité\*.

### **Article 12 A : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Les constructions\* et installations\* doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement bâti et naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.
2. Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus. Les accès\* nécessaires aux constructions\* et installations\* peuvent y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions soient réalisés en harmonie avec le mur existant.

### **Article 13 A : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

### **Article 14 A : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SOUS SECTION III - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 15 A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces libres de toute construction\* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

### **Article 16 A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments\* implantés sur l'unité foncière\*.

2. La construction des bâtiments\* devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façade\* la plus longue des bâtiments\* agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière\* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments\* ou des aires de stockage à partir des routes départementales et des autres voies\* de circulations.

#### **Article 17 A : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 A : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION IV - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 A : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 20 A : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **Article 21 A : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 22 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

**1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée :

- Soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- Soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

**2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**3. Assainissement - eaux usées domestiques**

La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

**4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 23 A : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 A : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

---

# **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone N, les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



### **PREAMBULE**

La **zone N** correspond à la zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- Un secteur de zone **Na**, espaces des anciennes douves du château de Valff
- Un secteur de zone **Nc**, camping / caravaning
- Un secteur de zone **Ne**, comprenant un étang
- Un secteur de zone **Ng**, comprenant une ancienne gravière à Dambach-la-Ville
- Un secteur de zone **Nh**, habitations existantes situées à l'écart des zones urbaines en milieu naturel
- Un secteur de zone **Nj**, jardins
- Un secteur de zone **Nl**, activités de sports, de loisirs de plein air qui comprend un sous-secteur de zone **Nl1** destiné aux activités de biathlon
- Un secteur de zone **Nt**, équipements et hébergements touristiques qui comprend un sous-secteur de zone **Nt1**, destiné aux sports de plein air, et un sous-secteur de zone **Nt2**, destiné aux hébergements touristiques démontables
- Un secteur de zone **Nv**, zone végétalisée / vergers

Les explications de la zone N figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions\*, ~~et~~ installations\* et toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.
2. Les constructions\* dans les réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCoT.

**Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Dans toute la zone N, à l'exception du secteur de zone Na :
  - 1.1. Les constructions\* et installations\* techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
  - 1.2. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions\* s'ils sont effectués dans les volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances\*.
  - 1.3. Les extensions mesurées\* des bâtiments\* d'habitation existants, limitées à environ un tiers de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* conservée existant à la date d'approbation du PLUi.
  - 1.4. Les abris de pâture, liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, à raison de un par unité foncière\*, à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres hors-tout et que leur emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup> avec une bonne intégration paysagère.
  - 1.5. Les installations\* légères liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, d'une emprise au sol\* maximale de 20 m<sup>2</sup> à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.
  - 1.6. En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant\*, la reconstruction à l'identique devra respecter les implantations et volumétries initiales.
  - 1.7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
  - 1.8. les plans d'eau ou espaces inondables à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique.
  - 1.9. La création, l'aménagement et l'extension\* limitée des pistes de ski nordiques attenantes au stade nordique au lieu-dit des « Myrtilles » au Champ du Feu sur la commune du Hohwald.
2. Dans le secteur Nc, sont admis :
  - 2.1. Les constructions\*, aménagements et installations\* liées ou nécessaires à la pratique du camping et les installations aux sanitaires qui y sont liés.
  - 2.2. Les aires de jeux non motorisés.
3. Dans le secteur Ne, sont admis :
  - 3.1. Les étangs de pêche.
  - 3.2. Les aménagements et installations\* de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à la pratique de la pêche.
  - 3.3. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* des constructions existantes\*, sans changement de destination. L'extension mesurée\* doit correspondre au maximum à 50% de la surface de plancher\* existante et sans que celle-ci ne puisse excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*. La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 5 mètres hors tout\*.

3.4. Les nouvelles constructions\* et installations\* liées ou nécessaires à la pratique de la pêche, à condition que leur emprise au sol\* maximale n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et leur hauteur 5 mètres hors tout\*.

4. Dans le secteur Ng, sont admis :

4.1. Les constructions\* et installations\* à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur site à condition que l'exploitation soit conçue de manière à permettre un réaménagement écologique ultérieur.

4.2. Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.

5. Dans le secteur Nh, sont admis :

L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* des constructions existantes\*, autres qu'agricoles, à condition :

- qu'il n'y ait aucun changement de destination ;
- qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée\* de maximum 30% de la surface de plancher\* existante et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- La hauteur totale\* des extensions mesurées\* ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants\*.

6. Dans le secteur Nj, sont admis :

6.1. Les constructions\* et installations\* à condition d'être liées ou nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins, notamment les abris.

6.2. Les abris à condition que leur emprise au sol\* cumulée par unité foncière\* n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout\*.

7. Dans le secteur Nl, sont admis :

~~7.2.1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d'"Equipements d'intérêt collectif et de services publics".~~

Les constructions\*, aménagements et installations\* liées ~~et nécessaires~~ aux activités de sports et de loisirs de plein air ~~d'intérêt collectif et de service public~~, d'été et d'hiver, y compris les mouvements de terrain, ~~à condition que à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs~~

~~7.1.1. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone~~

leur emprise au sol\* cumulée ~~n'excède pas 50% ne devra pas excéder 20%~~ de la surface totale de l'unité foncière\* et que leur hauteur maximale ~~n'excède pas sera limitée à~~ 12 mètres hors tout\*.

8. Dans le secteur Nl1, sont admis :

8.1. La création, l'aménagement et l'extension\* limitée des pistes de ski nordiques attenantes au stade nordique au lieu-dit des « Myrtilles » au Champ du Feu sur la commune du Hohwald.

8.2. La construction d'un bâtiment\*, d'une emprise au sol\* maximale de 200 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 12 mètres hors-tout\*, comprenant des locaux techniques et permettant d'assurer l'accueil du public (point d'information, restauration). Une intégration paysagère de qualité devra être mise en œuvre.

8.3. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.

8.4. Les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à l'activité de sports et de loisirs et notamment la pratique du biathlon.

9. Dans le secteur Nt1, sont admis :

9.1. Les constructions\* et installations\* nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques, à condition que leur emprise au sol\* cumulée par unité foncière\* n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur maximale soit limitée à 12 mètres hors tout\*.

9.2. L'extension\* des activités de restauration existantes (constructions\* nouvelles, extensions\*, ...) dans la limite de +100% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.

9.3. Un logement de service et de gardiennage par établissement à condition :

- qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'établissement concerné,
- qu'il soit intégré au volume du bâtiment\* d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
- que sa surface de plancher\* n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

10. Dans le secteur Nt2, sont admis :

Les constructions\* et installations\* liées aux activités de la sous-destination « autres hébergements touristiques » à condition que leur emprise au sol\* cumulée n'excède pas 40% de la surface totale de l'unité foncière\*, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> cumulés maximum par unité foncière\*, et que leur hauteur maximale soit limitée à 5 mètres hors tout\*.

11. Dans le secteur Nv, sont admis :

Les abris à condition d'être liés ou nécessaires à l'exploitation et à la conservation et à la gestion des vergers, uniquement sur les terrains où préexistent des vergers et à condition que leur emprise au sol\* cumulée par unité foncière\* n'excède pas 15 m<sup>2</sup> et que leur hauteur maximale n'excède pas 3,5 mètres hors tout\*.

### **Article 3 N : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **SOUS SECTION I - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 4 N : Emprise au sol maximale**

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* et installations\* est définie à l'article A.2-N.

#### **Article 5 N : Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions\* à usage d'habitation, y compris les gîtes, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit\* ou 12 mètres hors tout\*.
2. La hauteur totale\* des extensions mesurées\* ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants\*.
3. En cas de sinistre ou démolition de bâtiment\*, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment\* démoli.
4. Les abris (de jardin, vergers, pâture) ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout\*.

#### **Article 6 N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Sauf dispositions graphiques particulières\* ~~indiquées au règlement graphique~~, les constructions\* et installations\* doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'emprise des voies\* et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
2. Sauf dispositions graphiques particulières\*, les constructions\* et installations\* nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation et de 2 mètres par rapport aux sentiers\*.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions\* des constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions\* et installations\* de faible emprise\* nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement\*.
  - aux constructions principales\* implantées sur des terrains situés en retrait des voies\* qui n'y ont qu'un accès\*, qui respecteront les dispositions de l'article 7-N.

### **Article 7 N : Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. A moins que les constructions\* ou installations\* ne jouxtent la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction\* ou installation\* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions\* des constructions existantes\* non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions\* et installations\* de faible emprise\* nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement\*.

### **Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions\*, aménagement et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments\* non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

## **SOUS SECTION II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 9 N : Insertion dans le contexte**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 10 N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades\* des nouvelles constructions\* doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite.
2. Les toitures des constructions\* :

- Les toitures des bâtiments\* d'habitation doivent être à deux pans principaux, de pentes égales, comprises entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions\* hors du volume principal\*, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions\* traditionnelles.
- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures plates\*.

#### **Article 11 N : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale **et être favorables à la biodiversité\***.

#### **Article 12 N : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Les constructions\* et installations\* doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement bâti et naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.
2. Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus. Les accès\* nécessaires aux constructions\* et installations\* peuvent y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions soient réalisés en harmonie avec le mur existant.

#### **Article 13 N : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables\* doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

#### **Article 14 N : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **SOUS SECTION III - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 15 N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les surfaces libres de toute construction\* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

#### **Article 16 N : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie implantés sur l'unité foncière\*.

#### **Article 17 N : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 N : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.
2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **SOUS SECTION IV - STATIONNEMENT**

#### **Article 19 N : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 20 N : Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 21 N : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 22 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Dans toute la zone N : ~~y compris dans les secteurs de zone Nc, Nh, Ni, N1 et Nt :~~

#### **1. Eau potable**

Toute construction\* ou installation\* qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée :

- Soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- Soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### **2. Réseaux d'énergie**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **3. Assainissement - eaux usées domestiques**

La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### **4. Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 23 N : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 24 N : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions\*, aménagements et installations\* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

---

# **TITRE VII : LEXIQUE**



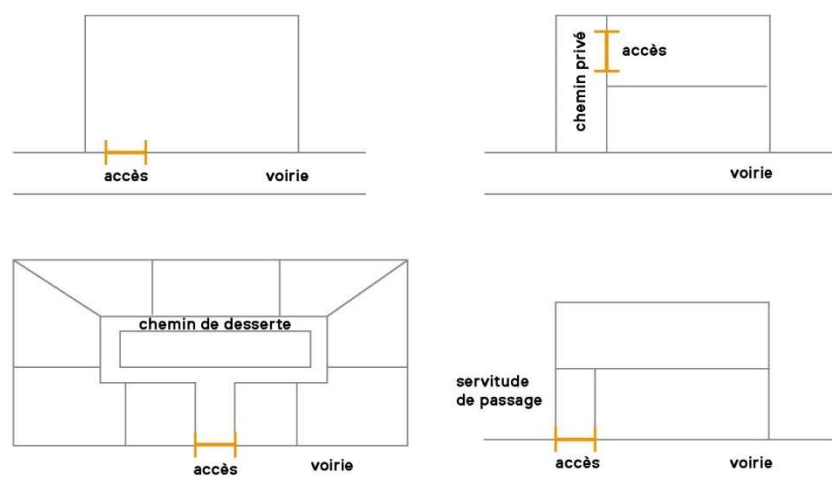


Tous les termes du règlement marqués par un astérisque « \* » sont définis au [glossaire](#) [lexique](#) ci-dessous.



### ▪ Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie\* ouverte à tous et ladite voie\*. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions\*.



### ▪ Alignement

~~Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.~~

Limite entre le domaine public et la propriété privée. La notion de domaine public comprend la voie\*, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

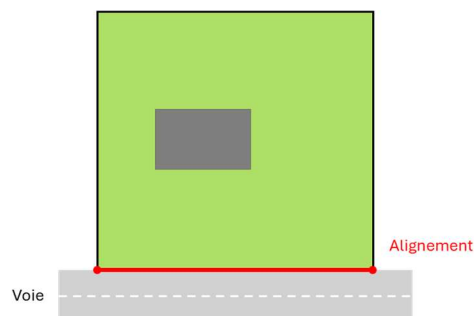


Figure 2 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

### ▪ Aménagement paysager

~~Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.~~

### ▪ Annexe

~~Construction (ou volume) secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale et selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans être intégrée à cette dernière, avec qui elle entretient un lien fonctionnel,~~

~~sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (ex : garage, abri de jardin, piscine, carport, etc.).~~

Est considérée comme annexe, une construction\* qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction\* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale ;
- une construction\* située sur la même unité foncière\* que la construction principale, avec laquelle elle entretient un lien d'usage. Elle peut lui être accolée ou non sans être intégrée à cette dernière ;
- une construction\* non affectée à la destination principale de la zone (habitation, activité...) mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, piscine, remise à bois, chaufferie, garage.

▪ **Acrotère**

Muret en parti sommitale de la façade\*, situé au-dessus de la toiture terrasse\* et comportant le relevé d'étanchéité.

▪ **Attique**

~~Etage en recul situé au sommet d'une construction de proportion moindre que l'étage inférieur.~~

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction\*, dont les façades\* sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction\*.

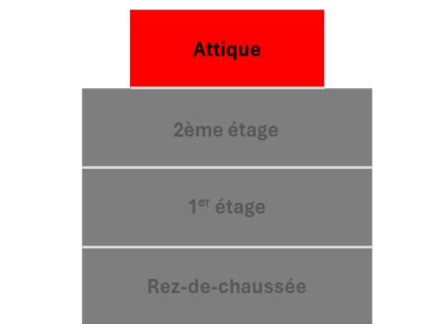


Figure 1 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

▪ **Bâtiment**

Construction\* couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction\*. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

▪ **Bâtiment existant ~~ou préexistant~~**

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction\* est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé.

Dans le cas où une autorisation d'urbanisme inclue plusieurs constructions\*, l'ensemble de celles-ci sont considérées comme existantes au moment de la délivrance de l'autorisation.

- **Bâtiment principal ou construction principale**

Bâtiment\* ou construction\* implanté sur une même unité foncière\* destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

- **Carport / aire de stationnement non-close**

Une aire de stationnement non-close (ou carport) est un abri ouvert pour un véhicule. Ils se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces.

- **Claire-voie**

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

Une clôture est dite « à claire-voie » lorsqu'elle est constituée d'éléments linéaires non-jointifs espacés et laissant passer du jour entre eux. Elle peut ainsi être constituée de barreaudage, de grillage, etc. Les espaces vides ne comportent pas de lame de remplissage. Elles peuvent constituer l'intégralité de la hauteur de clôture ou peuvent surmonter un mur bahut\*.

Dans le cas de clôtures à claire-voie, situées en limite d'emprise publique\*, elles permettent de ne pas restreindre la visibilité des constructions\* depuis l'espace public.

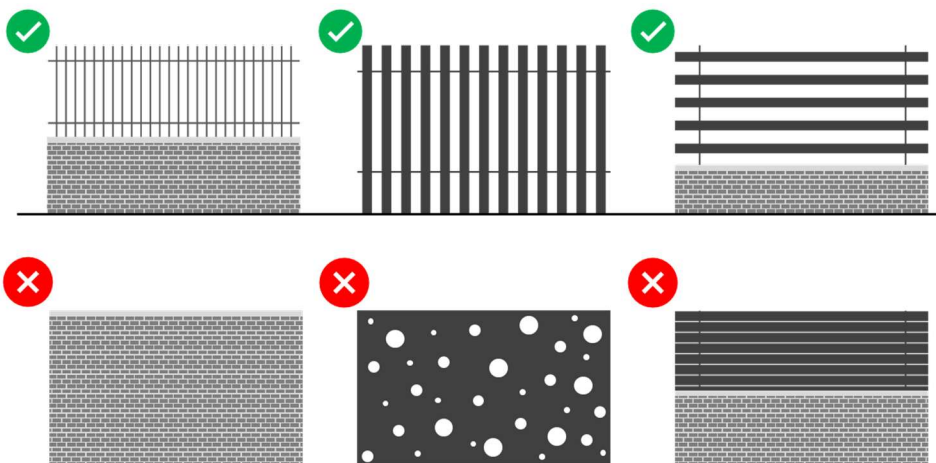
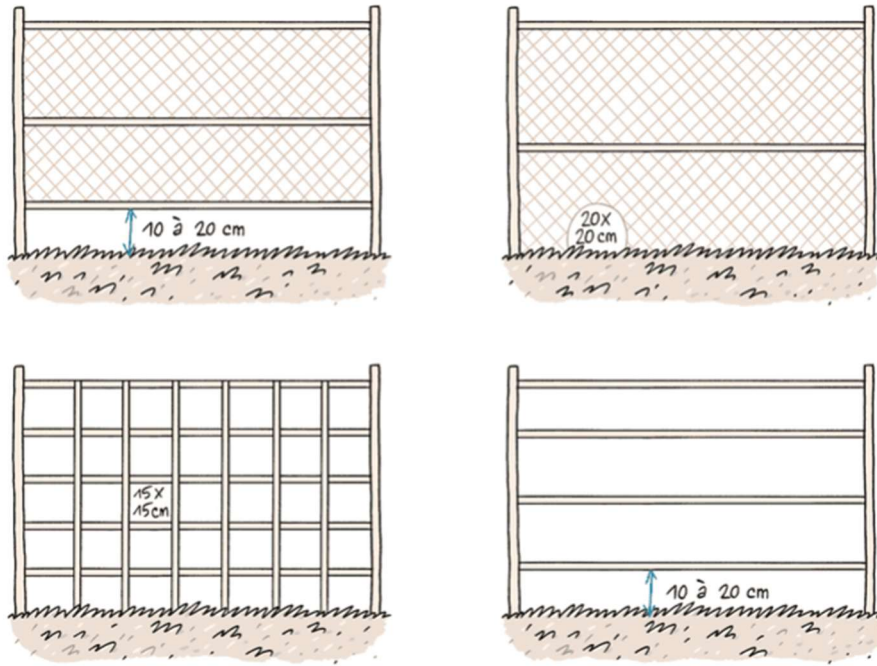


Figure 2 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

- **Clôture (ou haie) favorable à la biodiversité**

Les clôtures (~~en grillage ou en bois~~) ne doivent pas constituer un obstacle au déplacement de la petite faune (hérisson, amphibiens, lézards, campagnols, ...). Par conséquent, elles doivent être ajourées pour les clôtures en grillage et non pleines pour les clôtures en bois. Pour les clôtures plantées (**haies**), elles ne doivent pas être constituées de ~~haies de type~~ tuyas ou conifères **ou être de haies mono-espèces**, mais s'apparenter à des essences locales qui contribuent ainsi à la biodiversité, **aménagées sous forme de haie vive multistrate**.

*Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - Bruxelles Environnement*



#### ■ Construction

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 notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment\*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement/carport\*, piscines, les 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 rentrer, vivre ou exercer une activité.

Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la construction.

A contrario, les installations\* techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

~~Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.~~ Une construction peut être composée de plusieurs volumes.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher\*.

#### ■ Construction principale

Construction\* ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions\* ou représentant la construction\* la plus importante dans un ensemble de constructions\* ayant la même fonction.

L'expression désigne la ou les construction(s)\* ayant la fonction principale dans une unité foncière\*.

Dans le cadre de constructions principales à destination d'habitat, elles peuvent comprendre un garage intégré au volume, mais ne comprennent pas les annexes\*.

▪ **Construction existante**

Construction\* 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 (structure et le gros œuvre). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

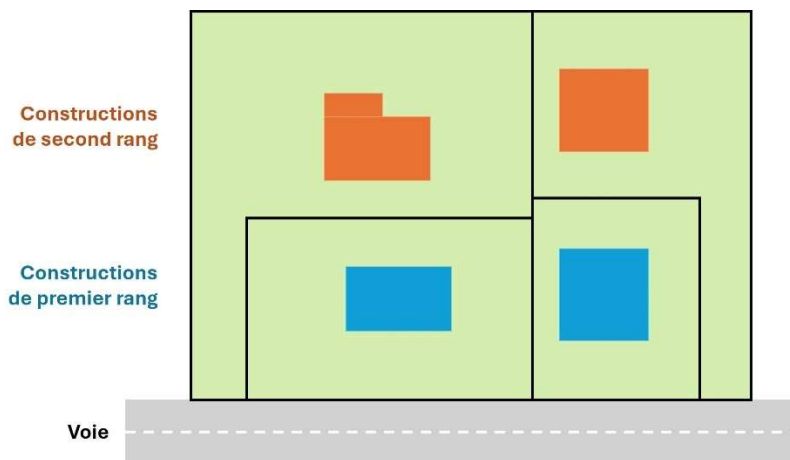
Une construction\* édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

▪ **Construction de premier rang**

Construction principale\* implantée en première bande, au plus près des voies\* et emprises publiques\* ou privées (« en front de rue »). Dans les tissus anciens, le premier rang\* est généralement composé du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes\* historiques.

▪ **Construction de second rang**

Construction\* implantée à l'arrière d'une construction de premier rang\* (hors annexe\*) pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques\* ou privées.



▪ ~~**Destination « habitation »**~~

~~La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.~~

~~La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.~~

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

▪ **Destination « commerces et activité de service »**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les 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.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les 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.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute 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.

▪ **Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les 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. Cette sous-destination comprend notamment les 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.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-

~~destination comprend notamment les 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.~~

~~La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements 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.~~

~~La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.~~

~~La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.~~

~~La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre catégorie énoncée précédemment. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.~~

#### ~~▪ — Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »~~

~~La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.~~

~~La sous-destination « industrie » recouvre les 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.~~

~~La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.~~

~~La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.~~

~~La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.~~

#### ~~▪ — Dispositifs d'énergie renouvelable~~

~~L'énergie renouvelable est issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inéluçtablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.~~

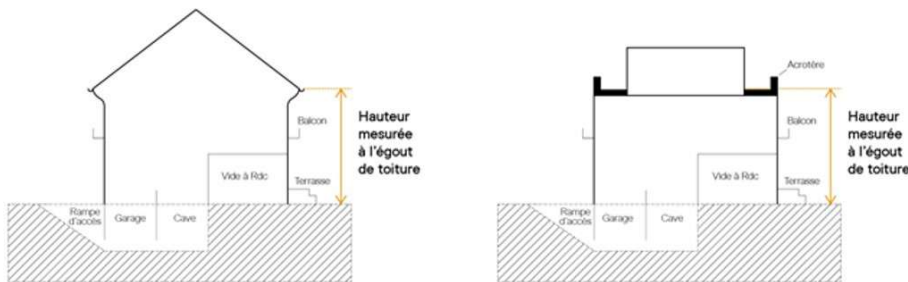
~~Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc... Cette liste n'est pas exhaustive.~~

### ▪ Dispositions graphiques particulières

Les dispositions graphiques particulières font référence aux divers figurés qui se trouvent en légende du règlement graphique (ou plan de zonage) du PLUi ~~et qui renvoient à des dispositions spécifiques du règlement écrit (exemples : emplacements réservés, reculs, espaces plantés à conserver ou à créer, etc.).~~

### ▪ Egot principal de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture\* correspond à l'égout principal où se déverse les eaux pluviales, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate\* ou surmontée d'attique\*, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Source : OTE Ingénierie

### ▪ Emprise au sol

~~Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Exprimée en pourcentage, elle est calculée par rapport à la surface de l'unité foncière.~~

L'emprise au sol est calculée en prenant en compte les éléments suivants :

- la projection verticale du volume de la construction\* au sol ;
- les sous-sols enterrés, y compris ceux dépassant du volume de la construction\* au-dessus.

Toutefois la projection des saillies\*, telles que balcons, terrasses, marquises, débords de toiture, auvent, etc. ainsi que les piscines non couvertes, les aires de stationnement non closes (type carport\*) perméables\* et les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables\* situées sur des aires de stationnement et les surépaisseurs entraînées par la rénovation thermique en sont exclus.

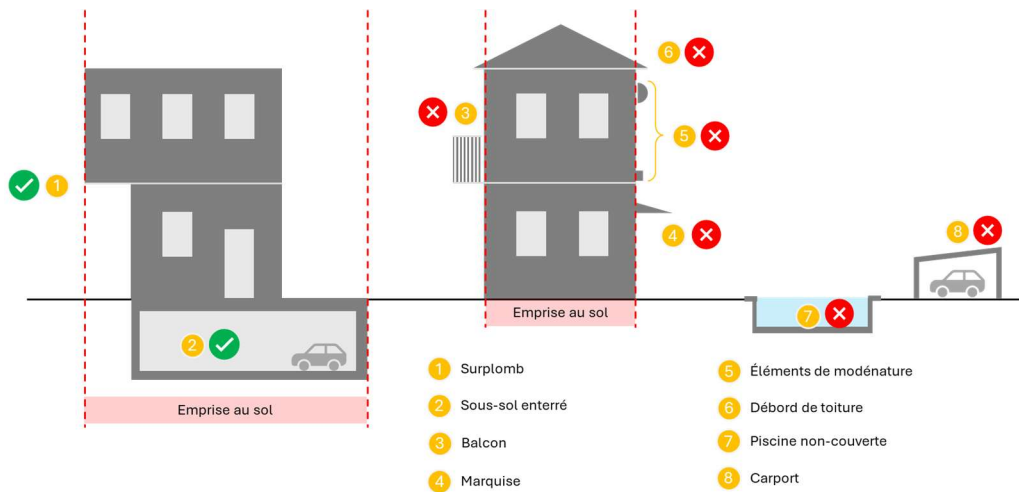


Figure 3 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

### ▪ Emprises publiques

Surface de terrain bâtie ou non appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales (voirie\*-chemins, place, aire de stationnement, etc.).

### ▪ Encorbellement

Un encorbellement désigne tous les ouvrages en porte-à-faux ou en surplomb par rapport à une façade. Les loggias, corniches, et balcons sont des éléments en encorbellement.

### ▪ Energie renouvelable

~~Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inégalement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.~~

Selon la Directive (UE) 2018/2001 du Parlement Européen et du Conseil du 11 décembre 2018, les définitions suivantes s'appliquent également :

- « Énergie produite à partir de sources renouvelables » ou « énergie renouvelable » : une énergie produite à partir de sources non fossiles renouvelables, à savoir l'énergie éolienne, l'énergie solaire (solaire thermique et solaire photovoltaïque) et géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie marémotrice, houlomotrice et d'autres énergies marines, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz de décharge, les gaz des stations d'épuration d'eaux usées et le biogaz ;
- « Énergie ambiante » : l'énergie thermique naturellement présente et l'énergie accumulée dans un environnement fermé, qui peut être emmagasinée dans l'air ambiant, hors air extrait, dans les eaux de surface ou dans les eaux usées.

Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc... Cette liste n'est pas exhaustive.

#### ▪ ~~Equipement public ou d'intérêt collectif~~

~~Un équipement public ou d'intérêt collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une personne publique ou privée.~~

~~Ces équipements correspondent notamment aux catégories suivantes :~~

- ~~— les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;~~
- ~~— les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);~~
- ~~— les crèches et haltes-garderies ;~~
- ~~— les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;~~
- ~~— les établissements universitaires, les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;~~
- ~~— les établissements destinés à la formation, aux congrès ou aux séminaires y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;~~
- ~~— les établissements judiciaires ;~~
- ~~— les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, résidences pour personnes âgées, ... ;~~
- ~~— les établissements d'action sociale ;~~
- ~~— les établissements culturels et les salles de spectacle ;~~
- ~~— les établissements de sports et de loisirs ;~~
- ~~— les cimetières ;~~
- ~~— les lieux de culte ;~~
- ~~— les parcs d'exposition ;~~
- ~~— les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;~~
- ~~— les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, ...);~~
- ~~— les centres d'hébergement d'urgence ;~~
- ~~— les ambassades, consulats, organisations internationales publiques.~~

#### ▪ Espace libre ou non bâti

Surface de terrain non occupée ou non sur-bâtie par des constructions\* (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).

#### ▪ ~~Espace planté perméable~~

~~Un espace planté perméable peut être qualifié ainsi, si :~~

- ~~— Son revêtement est perméable : pleine terre, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau;~~
- ~~— Il peut recevoir des plantations (toutes strates y compris arborées);~~

~~Il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit).~~

### ▪ Extension

L'extension consiste en un grandissement de la construction existante\* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle 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.

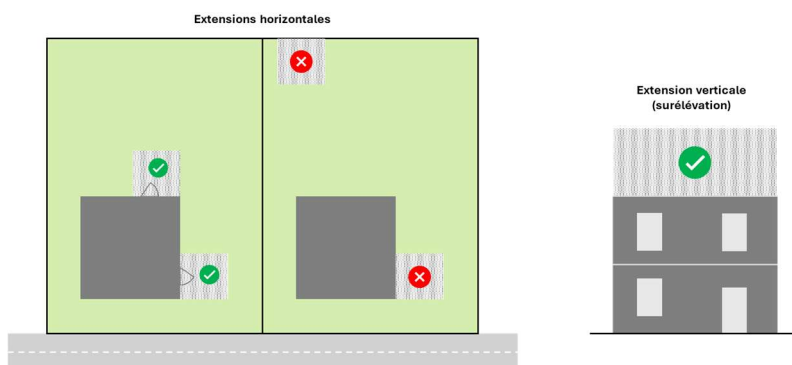


Figure 4 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

### ▪ Extension mesurée

On entend par extension mesurée l'agrandissement d'un bâtiment. La partie en extension\* est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. L'extension peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement, sauf indication spécifique dans certains secteurs de zone du présent règlement.

Sauf indication spécifique dans certains secteurs de zone du présent règlement, l'extension\* d'un bâtiment existant est limitée à environ un tiers de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* conservée existant. Dans les autres cas, les constructions\* nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions\* et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

### ▪ Façade

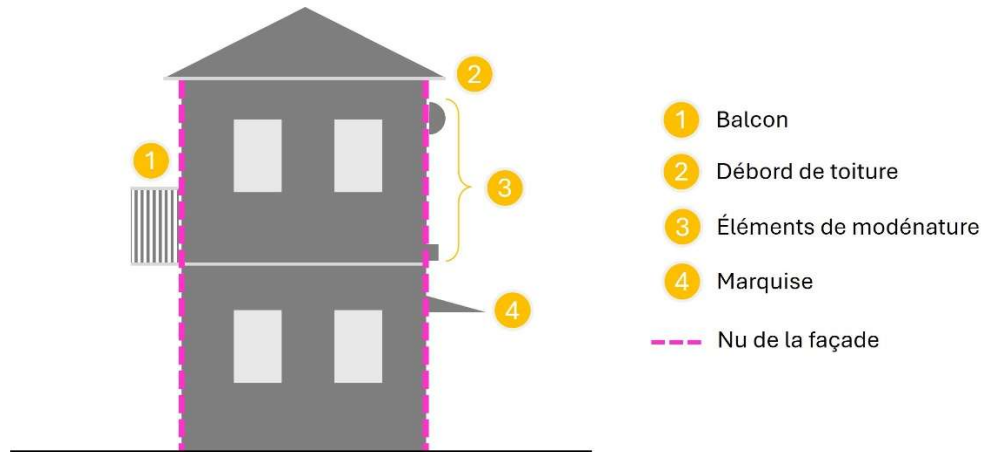
~~Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.~~

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, les éléments de modénature et les façades végétalisées.

**Le nu de la façade\*** constitue le plan vertical de la paroi d'une construction\*, qu'il soit plein ou ouvert (ex. carport\*, pergolas). Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des légers

retraits, des saillies\* ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Les éléments de modénatures (bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres), et saillies\* (oriels\*, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte dans le nu de la façade, dans la limite de 1 mètres de saillie par rapport au plan de la façade.



- **Faible emprise (volume, ouvrage)**

S'entend des volumes ~~de constructions secondaires et annexes\* (abri de jardin, piscine, garage, granges, ...)~~, représentant moins de **20%** de l'emprise au sol\* de la construction principale\* à laquelle ils sont ~~attachés annexés~~.

- **Faible emprise (saillie)**

S'entend des parties ou éléments de construction en surplomb, en avant du nu de la façade tels que les débords de toit, corniches, moulures, motifs de façade, et toute saillie de moins de **0,50 mètre** de profondeur.

- **Faîtage**

~~Ligne supérieure d'un toit.~~

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

- **Fenêtre de toit**

Fenêtre inscrite dans le plan de la toiture.

- **Hauteur totale (ou hors tout)**

La hauteur totale ou hors-tout 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 de l'égout du toit\* si cela est précisé, ou au sommet de l'acrotère\* dans le cas de toitures-terrasses\* ou de terrasses en attique\*.

Les installations\* techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

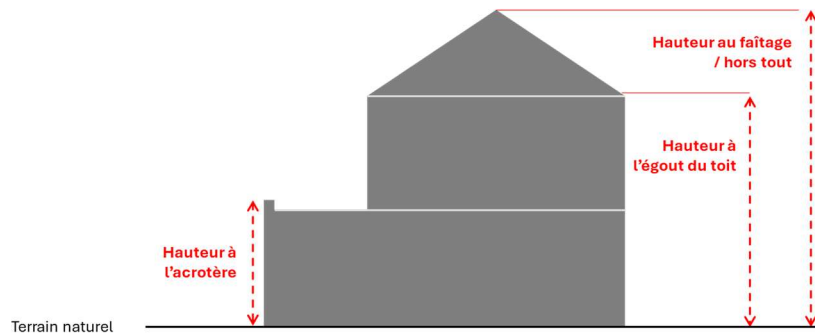


Figure 5 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

### ■ ~~Implantation dominante~~

~~Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.~~

### ■ Installation

Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

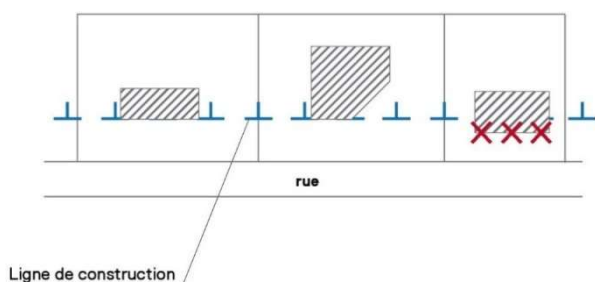
### ■ ~~Intervention sur l'existant~~

~~Tout travaux ou extension\* d'une construction existante\*.~~

### ■ Ligne (de.s construction.s)

~~Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.~~

Ligne d'implantation uniforme formée par le plan de façades\* des constructions existantes\* situées au sein d'une même séquence urbaine et observée sur un même côté des emprises publiques\* et des voies\*. La ligne des constructions existantes\* permet de déterminer l'implantation des constructions\* par rapport aux constructions\* avoisinantes.



– Première ligne de construction

Construction principale\* implantée au plus près des voies\* et emprises publiques\* ou privées et généralement composée du bâtiment principal à vocation d'habitation et de ses annexes\*.

- Deuxième ligne de construction

Construction\* implantée à l'arrière d'une construction\* de premier rang\* pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques\* ou privées.

#### ▪ Limite séparative

~~Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :~~

- ~~— les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;~~
- ~~— la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.~~

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. À l'exception de la limite séparative de fond de parcelle, elles correspondent aux limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie\* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie\* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière\* par rapport aux voies\* et emprises publiques\*.

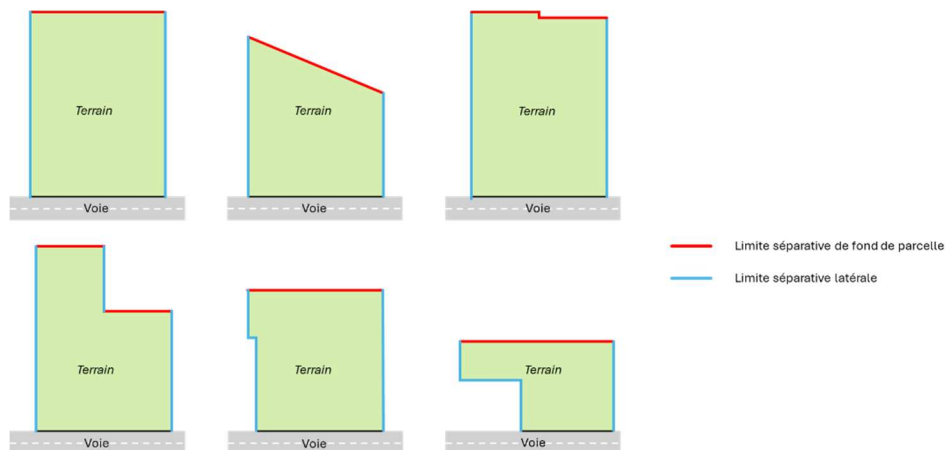


Figure 6 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

#### ▪ Logement ~~locatif social ou logement~~ aidé

Sont considérés comme des logements ~~aidés locatifs sociaux~~, au titre du PLUi (règlement écrit et OAP) ~~présent règlement~~, ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot (PLAI, PLS, PLUS, PLI, accession sociale, BRS, ...).

#### ▪ Lucarne

Ouvrage constituant une baie verticale établie en saillie\* sur la pente d'une toiture et permettant l'éclairage et la ventilation d'un comble.

- **Mur bahut**

Mur servant de base à une clôture.

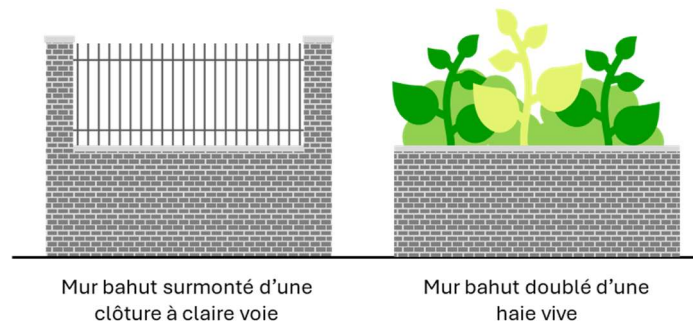


Figure 7 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

- **Mansart**

Se dit d'un toit présentant deux pentes différentes sur le même versant, séparés par une ligne de brisis (arrête saillante).

- ~~Niveau moyen de la voie de desserte~~

~~Le niveau moyen de la voie\* de desserte, au droit de l'unité foncière, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie\* donnant accès au terrain sur lequel la construction\* est projetée.~~

~~La voie\* de desserte est constituée par les voies\* et emprises, publiques\* ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.~~

- **Niveau moyen du terrain ~~d'assise ou~~ d'assiette**

Le niveau moyen du terrain ~~d'assise~~ **d'assiette** s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) du terrain recevant la **construction\***, de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.

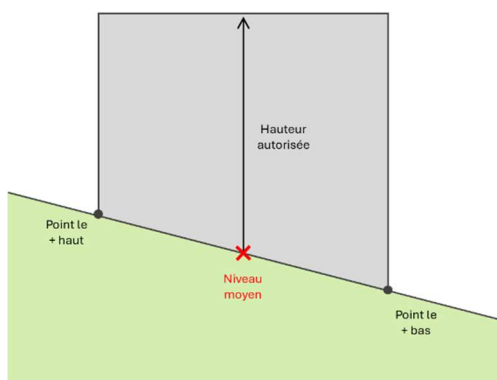


Figure 8 Schéma illustratif. Réalisation : ADEUS

- **Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle**

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Toute opération ayant pour effet de porter à au moins deux le nombre de lots ou de constructions\* issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine.

- **Ordonnancement de fait**

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des ~~principaux~~ éléments bâtis **principaux** implantés ~~le long~~ sur le même côté d'une emprise publique\* ou d'une voie\* au sein d'une séquence urbaine composée de plusieurs unités foncières\* successives ~~rue~~.

- **Oriel**

L'oriel est un ouvrage créant une baie, et formant un encorbellement\* par rapport à la façade d'une construction.

- **Pignon**

Mur avec couronnement triangulaire dont le sommet porte le bout d'un faîtage\* d'un comble.

**Pignon en attente** : se dit d'une façade\* aveugle située le long d'une limite séparative\* sur laquelle une nouvelle construction\* peut venir s'adosser.

- **Pleine terre**

Un espace ~~non construit~~ peut être qualifié de "pleine terre" si :

1. Son revêtement est perméable\*, drainant (terre végétale), ~~graviers, stabilisés, ...~~ et il doit pouvoir recevoir des plantations.
2. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.
3. ~~Il doit pouvoir recevoir des plantations,~~
3. Il est exclu de toute construction\* (ne peut se situer sur une dalle ou un toit) ou aménagement. ~~(les terrains de sport ainsi que les cheminements en sont exclus).~~
4. Ne sont pas considérées comme des espaces de pleine terre : les surfaces de pleine-terre couvertes d'une couche minérale (gravier notamment) ainsi que l'ensemble des surfaces destinées aux circulations même si celles-ci sont perméables\* aux eaux pluviales (accès\*, circulations, cheminements, stationnements, etc.).

- ~~Point de la construction~~

~~Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.~~

- **Réhabilitation**

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration des constructions existantes\* et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

~~Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.~~

- **Revêtement ou espace perméable (aux eaux pluviales)**

Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces de pleine terre\* ; les surfaces constituées de mélanges terre-pierre, de sols minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants. Ils sont à poser sur une structure drainante (grave ouverte, ...) afin d'assurer la perméabilité du revêtement.

- **Saillie**

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse de la façade\*, de l'alignement\* ou de la toiture ~~ou le gabarit~~ d'une construction\*.

- **Schlupf**

Élément traditionnel des constructions\* des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux constructions\*, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'alignement des façades\* sur la rue. Cet espace étroit a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

- **Sentier**

Chemin étroit **non carrossable** destiné **exclusivement** aux piétons et aux cycles.

- **Stationnement collectif**

Un stationnement collectif est un espace de stationnement dont les accès aux places ou circulations sont partagés par plusieurs utilisateurs, que les places soient partagées ou privatives. Il peut s'agir d'un parking en surface, en ouvrage ou en sous-sol.

- **STECAL**

(Art. L151-13 du Code de l'Urbanisme) :

A titre exceptionnel, délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, ce sont des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions\* ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise 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.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisie.

#### ▪ **Servitude d'Utilité Publique (SUP)**

Les Servitudes d'Utilité Publiques figurent dans les annexes du PLUi, sous forme de plans et d'une liste. Elles s'imposent au PLUi.

#### ▪ **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction\* (code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades\* après déduction :

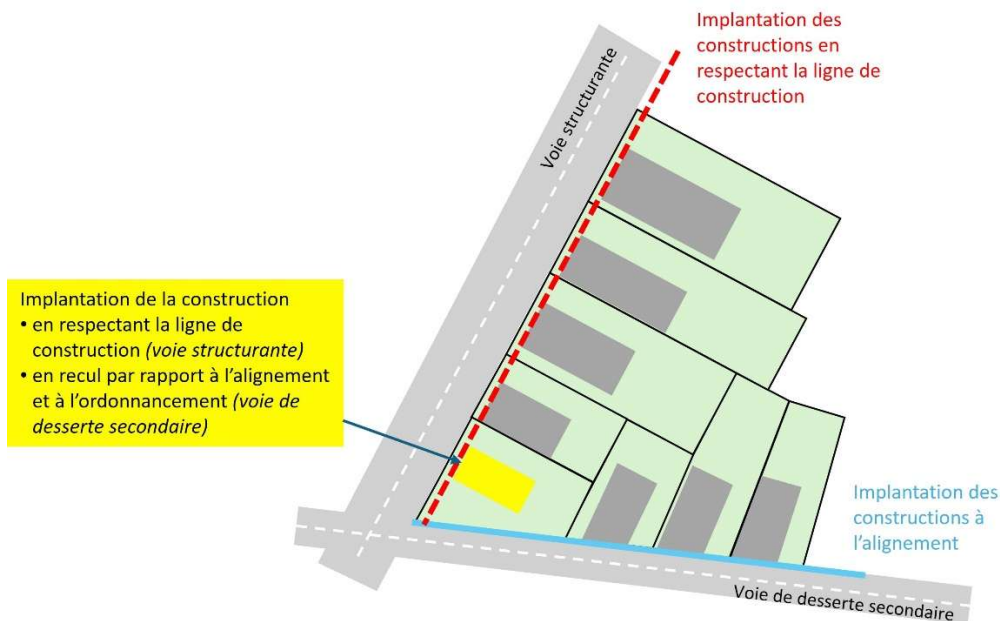
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès\* et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction\* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher\* des caves ou des celliers, annexes\* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### ▪ **Terrain en angle de voies**

Le mode d'implantation des constructions en angle de deux voies\* (voie 1 et voie 2) est explicité, à titre d'exemple, sur le schéma ci-dessous.

- Par rapport à la voie 1 (voie principale et/ou de gabarit plus important), l'implantation de la construction doit se faire en respectant les règles d'implantation relatives aux voies et emprises publiques,
- Par rapport à la voie 2 (voie secondaire et/ou de gabarit moins important), l'implantation de la construction peut, pour des raisons d'accès et de sécurité, se soustraire des règles d'implantation relatives aux voies et emprises publiques et devra s'adapter en fonction de la

configuration du terrain (par exemple en recul par rapport à l'alignement de l'emprise publique).



#### ▪ Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction\* et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

#### ▪ Toiture plate

Une toiture dont la pente est comprise entre 0° et 5°. Les toitures plates peuvent avoir ou non une fonction de toiture-terrasse\*.

#### ▪ Toiture terrasse

Toiture plate\* potentiellement transformable en lieu de vie. Elle est conçue pour être accessible et utilisable comme un espace extérieur fonctionnel, offrant des avantages comme l'extension d'espace, l'intégration de panneaux solaires, la mise en place d'un jardin, et la jouissance de vues.

#### ▪ Unité foncière ~~ou terrain d'assiette~~

~~Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.~~

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie\* constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- **Voirie ou voie**

La voirie (ou voie) a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès\* aux constructions\*. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : les voies publiques\* ou privées. Les voies privées sont constituées de parcelles privées bien qu'elles soient ouvertes à la circulation.

- **Volume principal**

~~Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les annexes\* (abri de jardin, piscine, garage, granges).~~

Corps le plus important de la construction\*. Il s'agit d'un volume plus haut et plus long que les volumes secondaires.

- **Volume secondaire**

Volume de dimensions réduites et inférieures au volume principal d'une construction (carport, pergola, garage, annexe, extension\*...).