



DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE

Règlement écrit modifié

Version 1 – Octobre 2026





COMMUNAUTE DE COMMUNES

VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi APPROUVE LE 15 JUIN 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire



M. Christophe BELTZUNG, Président



4-1. REGLEMENT (Ré)

Document approuvé le 15/06/2022

Modification de droit commun n°1 approuvée le 16/09/2026

Mise en compatibilité du PLUi N°1 le

SOMMAIRE

CE QUE DIT LA LOI SUR LE RÈGLEMENT **3**

LE RÈGLEMENT SERT LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT **4**

LE RÈGLEMENT FIXE DES RÈGLES GÉNÉRALES
ET DES RÈGLES PARTICULIÈRES SUR 7 ZONES

DES RÈGLES « SUPÉRIEURES » **7**

S'IMPOSENT AU TERRITOIRE PAR-DELÀ
LES RÈGLES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

LES RÈGLES GÉNÉRALES **10**

APPLICABLES EN TOUTES ZONES

LES RÈGLES PARTICULIÈRES **18**

EN ZONE AGRICOLE (A)	19
EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N).....	24
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT PRINCIPAL (UP).....	29
-Secteur Haute-Vallée : UP1.....	32
-Secteur Pôle d'ancrage : UP2.....	36
-Secteur Avant-Vallée : UP3.....	41
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT SECONDAIRE (US)....	45
-Secteur Haute-Vallée : US1	48
-Secteur Pôle d'ancrage : US2	52
-Secteur Avant-Vallée : US3.....	56
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (UC)...	61
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE (UE)...	64
EN ZONE À URBANISER (AU).....	69

LE LEXIQUE COMPLÉMENTAIRE **71**

AU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe COMPLÉMENTAIRE

Aide à la compréhension pour l'intégration architecturale des constructions

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (UC)



La **zone urbaine de développement commercial (UC)** correspond aux parties urbanisées du territoire dédiées à l'accueil du commerce et des activités de service qui nécessitent des surfaces importantes, non disponibles dans les autres parties urbanisées.

UC / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

UC / I.1

Occupations et utilisations du sol interdites

- a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont **interdites** :
 - Les constructions et extensions destinées à l'**artisanat et commerce de détail dont la surface de vente reste inférieure à 300 m²** ainsi que le changement de destination vers cette destination ;
 - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** ;
 - La construction et l'extension de **garages collectifs de caravanes** ou de **résidences mobiles de loisirs**.
- b) De manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques étrangères à la vocation de la zone ou **qui ne sont pas autorisées au chapitre UC/I.2 suivant**.

UC / I.2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas entraîner ou accroître des risques et des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone, **sont autorisés** les destinations ou sous-destinations suivantes :

- a) Changements de destination, extensions et constructions nouvelles à **usage d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros dont la surface de vente dépasse les 300 m²** et répondant à des achats occasionnels lourds ou se destinant à la vente des productions alimentaires locales.
- b) **Extensions à usage d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros ayant une surface de vente est déjà supérieure à 300 m²** à la date d'approbation du PLUi, ou atteignant une surface de vente d'au moins 300 m² et répondant à des achats hebdomadaires, **dans la limite de 3 500 m² de surface de vente** par unité commerciale.
- c) L'accueil d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** qui nécessitent d'importantes surfaces, à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances et qu'elles participent au caractère de la zone.
- d) **Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.** Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- e) **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.** 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.

UC / I.3

Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

UC / II

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UC / II.1

Volumétrie et implantation des constructions

- a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une **distance au moins égale à 3 mètres de la limite du domaine public**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.
- b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon), sauf si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents qui peuvent alors être repris pour l'implantation.
- c) **La distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire **à la limite parcellaire est égale au minimum à 3 mètres** et doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).
- d) La **hauteur** des constructions et surélévations nouvelles ainsi que celle des extensions ne doit pas être supérieure de plus de **15 mètres au faitage**.
- e) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

UC / II.2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

UC / II.3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 40 % et comprend une part obligatoire minimale de surface aménagée en pleine terre (PLT) de 20 %.

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

UC / III

Stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi en fonction de la destination des bâtiments :

Destinations	Règles
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m ²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m ² de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m ² avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

- b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un nombre minimal d'emplacements couverts est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement pour 100 m² de surface de vente créée.

UC / IV

Equipement et réseaux

Voir règles générales.