PAYS DE BARR
forêver
communauté de communes

ADEUS
Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT

Modification n° 1 approuvée
VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU 7 JANVIER 2025
A BARR,
Le 07/01/2025

Claude HAULLER
Président

TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... 7

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES..... 15

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 31

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... 33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... 47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... 59

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 69

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX..... 77

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 87

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU..... 89

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE..... 99

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUT..... 107

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX..... 115

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU..... 123

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE..... 125

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX..... 127

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE..... 129

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE..... 141

TITRE VII : LEXIQUE..... 153

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

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

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.

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 (SUP) 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.

- **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 quatre secteurs de zone 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 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 Al**

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 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 Nl**

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.

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 « 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.

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,
   - aux voies ferrées,
   - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
   - 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 défrichement 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, qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.
8. Les bâtiments repérés au règlement graphique par le figuré « bâti remarquable soumis à permis de démolir » sont soumis au permis de démolir.
9. Les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "espaces plantés à conserver ou à créer " :
   - les espaces d'agréments 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 m² 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 :
    - qu'une définition précise des pollutions en présence soit préalablement établie ;
    - 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.

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,
    - 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.

Article 3 : **Mixité fonctionnelle et sociale**

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

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.

2. Dispositions particulières

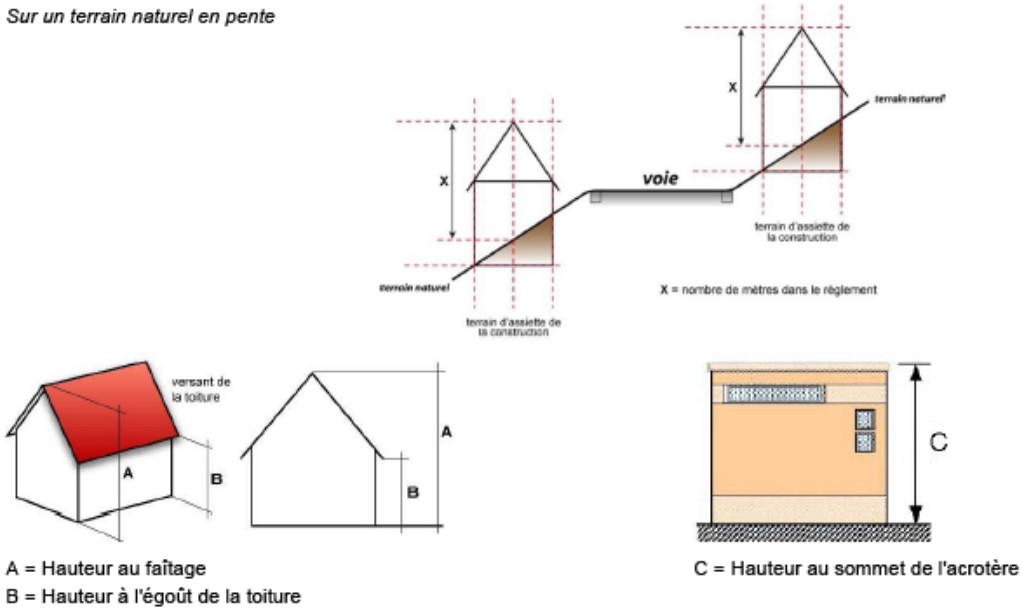
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

Article 5 : **Hauteur maximale des constructions**

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions

1.1. 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 :



Source : TOPOS – Février 2017

1.2. 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.

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

1.4. 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.

2. **Dispositions générales**

2.1. 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.

2.2. 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. **Dispositions générales**

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

1.2. 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.

1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de constructions portées au règlement graphique. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits 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.

1.4. Un recul de construction plus important que la ligne définie peut également être imposé pour des motifs de sécurité (amélioration de la visibilité notamment aux angles de rues), soit étendue hors d'agglomération.

1.5. 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.

1.6. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 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.

2. **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.

3. **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.

4. **Voies ferrées**

Sauf dispositions 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 m² d'emprise au so l et 3,5 m ètres de hauteur hors tout, qui doivent re specter une marge de recul de 5 m ètres par rapport au rail le plus proche de la limite parcellaire recevant le projet.

5. **Chemins ruraux ou d'exploitation**

Sauf dispositions 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.

6. **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. **Dispositions générales**

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

1.2. 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.

1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

1.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

1.5. 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.

2. **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^2 et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Article 9 : **Insertion dans le contexte**

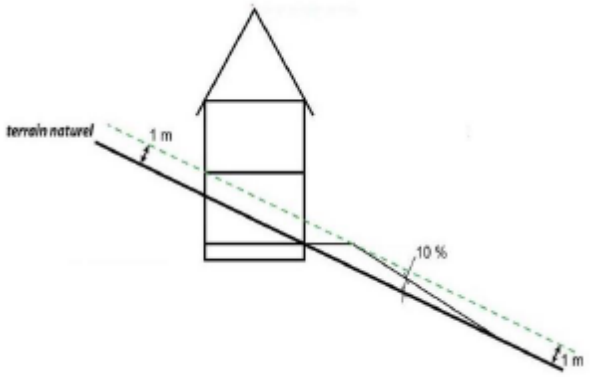
1. **Dispositions générales**

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 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

2. **Installations techniques**

Toute installation technique (gaines 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 (gaines 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

1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations règlementaires 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.

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 « Commerces et activités de services », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs 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

Les constructions nouvelles, 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.

Dans le cas où il s'agit d'un espace simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont obligatoires.

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 règlementation 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. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- 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.
- 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.
- 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 susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
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. Pour les constructions situées en 1ère ligne le long du linéaire commercial, de services et d'équipements, figurant sur le document graphique, le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée.

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 et UAp :
   - Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités du secteur 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 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 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

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

SOUS SECTION 1 - **Volumétrie et implantation des constructions**

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

Non réglementé.

Article 5 UA : **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 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.

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.
3. Dans le cas de constructions implantées de limites séparatives à limites séparatives, la continuité de la façade* principale peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein 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.
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 sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

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 »*. L'emprise du « Schlupf » ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

1.4. 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 :

2.1. Les constructions et installations peuvent s'implanter

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.

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

1. Façades

Dans 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 de nu de façades).
- Les volets battants pleins en façade sont à conserver (si volets roulants, les insaller 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 interdit.
- Le bardage en bois vertical sur la façade des bâtiments annexes est possible.

Dans 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.

Cette disposition concerne 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 :

- *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 à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent. Elles peuvent avoir 4 pans.
- 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.

Dans la zone UAp :

- L'orientation du faîtage principal des bâtiments principaux implantés de part et d'autre des rues de la Montagne, Principale et Neuve, sera parallèle aux dites voies.
- La pente des toitures des bâtiments principaux 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^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 de type « Biberschwantz » 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 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.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.

5. 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	* Hauteur : 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 * Le long du domaine public : 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	* Sur limite d'emprise publique : 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 * Constituées : de matériaux ajourés (grillages)
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	* Sur limite d'emprise publique : - 2 m maximum, à l'exception des murs porches (hauteur non réglementée) - Constituées : => soit d'un mur plein => soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive => soit d'une palissade à claire-voie surmontant ou non un mur bahut * Sur limite séparative : - 2 m maximum - Constituées : => 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 => soit de grilles ou grillages sombres
GERTWILLER	* Le long du domaine public : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	* Le long du domaine public : mur plein dans la continuité du bâti existant
HEILIGENSTEIN	* Sur les tronçons où existe une continuité bâtie le long des voies : - clôtures constituées de murs pleins en pierre ou enduits, de porches, portails ou porte d'une hauteur de 1,80 m - 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 - les murs de soutenement existants devront être maintenus autant que possible * Sur les tronçons où existe une continuité végétale : les clôtures pourront être constituées de haies ou grillages fins et discrets sans murs bahuts * Clôtures situées ailleurs pourront être constituées : - d'un mur plein en pierre ou enduit - d'une palissade en bois ou d'une grille avec ou sans soubassement, celui-ci ne pouvant excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture - d'un grillage fin le long des jardins et vergers avec ou sans soubassement
ITTERSWILLER	Non réglementé
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Sur rue : 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	* Sur limites séparatives : hauteur maximale de 2 m

VALFF	* Les clôtures et portes cochères traditionnelles sont à conserver et à maintenir * Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures 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 * Clôtures implantées le long de la Kirneck et clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de vergers : 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
ZELLWILLER	* Dans la partie de la rue Principale comprise entre le chemin de l'Andlau et la route de Barr : hauteur : 2 m minimum pour les clôtures implantées à l'alignement et donnant sur les espaces publics * Dans les autres cas : - hauteur de 2 m maximum - soubassements des constructions dans la rue Principale devront être surélevés de 1 m par rapport au niveau de la voie publique

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 m².

3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m^2 de toiture réalisés pour 1 m^2 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.

4. Toute opération d'aménagement ou de construction supérieure 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.

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** (Bernarvillé, 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 m² 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 m² 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 »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.

3. **Sous-destination « Restauration »** : une place de stationnement pour 20 m^2 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

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.

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 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage.
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
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.

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

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les constructions et installations 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.
3. 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).
4. 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.

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.

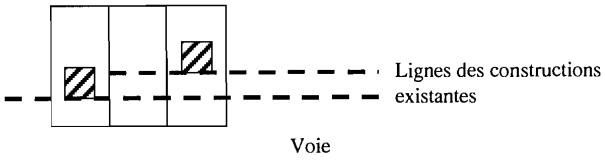
Article 5 UB : **Hauteur maximale des constructions**

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. 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 agravation de la situation existante.
5. 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 particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   a. soit à l'alignement du domaine public si un bâtiment, déjà implanté à l'alignement, existe sur la parcelle voisine ;
   b. soit suivant la ligne de construction* existante. 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 :



   c. soit en recul de 5 mètres maximum par rapport au domaine public.
   L'espace entre le domaine public et la construction devra être aménagé pour y accueillir du stationnement ou devra être végétalisé.

2. 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. 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.
2. L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas de la présence d'un schlupf préexistant sur la parcelle voisine.
3. 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 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.

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

1. Façades

Dans la zone UB :

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

Dans la zone 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

- *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 à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent. Elles peuvent avoir 4 pans .

Dans la zone UBp - commune du piémont *(Mittelbergheim)* :

- L'orientation du faîtage principal des bâtiments principaux implantés de part et d'autre de la rue du Holzweg sera parallèle cette voie.
- Les toitures des bâtiments principaux 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 « Biberschwantz » 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 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…).

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 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 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.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	**Caractéristiques des clôtures**
ANDLAU	* Sur limite d'emprise publique : hauteur de 1,50 m maximum * Sur limite séparative : hauteur de 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur

BARR	* Sur limite d'emprise publique : 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	* Hauteur : 1,20 m maximum par rapport au niveau de la rue * Le long du domaine public : 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	* Hauteur : - 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
EPFIG	* Sur limite d'emprise publique : - 1,50 m en cas de construction d'un mur plein - 1,80 m dans les autres cas * Sur limite séparative : 2 m maximum * Constituées : - soit d'un grillage de couleur sombre - soit d'une palissade à claire-voie surmontant ou non un mur bahut - soit de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre ou d'un mur bahut enduit
GERTWILLER	* Le long du domaine public : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	* Le long des voies et emprises publiques : - Hauteur : 1,50 m maximum * Constituées : - soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, - 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
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	* Constituées : - soit maçonnées enduites, en pierres naturelles - soit végétales doublées ou non d'un grillage
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Hauteur : 2 m maximum * Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum * Sur le domaine public : grillage de toute nature interdit, à moins d'être placé derrière une haie vive
NOTHALTEN	* Hauteur : 2 m maximum * Constituées : - soit par des haies vives - soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut * 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
REICHSFELD	Non réglementé
SAINT-PIERRE	/

STOTZHEIM	* Sur limites séparatives : hauteur maximale de 2 m
VALFF	* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures 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 * 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 seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut, ou tout autre dispositif à clairevoie sans mur bahut, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes
ZELLWILLER	* A l'alignement de la voirie : - Hauteur : 1,10 m maximum - Constituées d'un mur bahut simple de 0,45 m maximum : => soit éventuellement doublé d'une haie vive => soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie * 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 * Sur limites séparatives : - Hauteur de 1,50 m maximum pour le grillage et de 2 m pour la haie vive - 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

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 préexistant,
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m^2 de toiture réalisés pour 1 m^2 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.

4. Toute opération d'aménagement ou de construction supérieure 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.

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^2 de surface de plancher doit être créée.
2. **Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.
3. **Sous-destination « Restauration »** : une place de stationnement pour 20 m^2 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 faire aisément 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 de zone 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 de zone 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 susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les constructions et installations à destination agricole et forestière.
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
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.
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 carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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 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.
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.
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.

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

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé

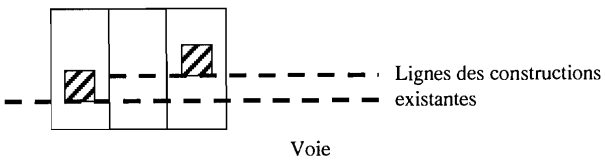
Article 5 UC : **Hauteur maximale des constructions**

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. 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.
3. 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.
4. Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc…, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

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

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   a. soit à l'alignement du domaine public si un bâtiment, déjà implanté à l'alignement, existe sur la parcelle voisine ;
   b. soit suivant la ligne de construction existante. 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 :



   c. soit en recul de 5 mètres maximum par rapport au domaine public.
   L'espace entre le domaine public et la construction devra être aménagé pour y accueillir du stationnement ou devra être végétalisé.
2. 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. 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 mètres, 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 :

- 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,…).

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

- 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 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 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	* Sur limite d'emprise publique : hauteur de 1,50 m maximum * Sur limite séparative : hauteur de 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BARR	* Sur limite d'emprise publique : 2 m maximum - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur
BERNARDVILLE	Non réglementé

BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	* Hauteur : 1,20 m maximum par rapport au niveau de la rue * Le long du domaine public : 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	* Hauteur : - 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
EPFIG	* Sur limite d'emprise publique : - 1,50 m en cas de construction d'un mur plein - 1,80 m dans les autres cas * Sur limite séparative : 2 m maximum * Constituées : - soit d'un grillage de couleur sombre - soit d'une palissade à claire-voie surmontant ou non un mur bahut - soit de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre ou d'un mur bahut enduit
GERTWILLER	* Le long du domaine public : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	* Le long des voies et emprises publiques : - Hauteur : 1,50 m maximum * Constituées : - soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, - 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
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	/
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Hauteur : 2 m maximum * Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum * Sur le domaine public : grillage de toute nature interdit, à moins d'être placé derrière une haie vive
NOTHALTEN	* Hauteur : 2 m maximum * Constituées : - soit par des haies vives - soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut * 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 * Pour les lotissements ou ensembles de constructions groupées, des dispositions différentes peuvent être autorisées
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* Sur limites séparatives : hauteur maximale de 2 m

VALFF	* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures 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 * 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 seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut, ou tout autre dispositif à clairevoie sans mur bahut, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes
ZELLWILLER	* A l'alignement de la voirie : - Hauteur : 1,10 m maximum - Constituées d'un mur bahut simple de 0,45 m maximum : => soit éventuellement doublé d'une haie vive => soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie * 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 * Sur limites séparatives : - Hauteur de 1,50 m maximum pour le grillage et de 2 m pour la haie vive - 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

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 préexistant,
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m^2 de toiture réalisé pour 1 m^2 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**

Les plantations de conifères 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^2 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 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 à destination d' « 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, 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 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.
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. 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 attenant 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 m².

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	/
EPFIG	Non réglementé
GERTWILLER	/
GOXWILLER	/
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	/
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Constituées : 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'intègrer 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**

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^2 de toiture réalisés pour 1 m^2 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% de la surface 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.
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.

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 »** : une place de stationnement par chambre 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 règlementation 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. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, tenant compte de la nature des activités autorisées ou non.
La zone UX comprend :

- 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-Valff. 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 :

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UX.

Dans la zone UXb1e :

2. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
3. Les équipements sportifs, les salles de spectacle et les lieux de culte,
4. 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**

Dans la zone UX :

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.
4. Les installations classées 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 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. La transformation et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.
7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
8. 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.
9. 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 m².
10. 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.
11. Les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole (CUMA).

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 la zone UXb2 :

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

Dans la zone UXe :

Les constructions ou installations 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.

Dans la zone UXs :

Les constructions ou installations liées au fonctionnement de la station d'épuration, au sécheur solaire de boues et au méthaniseur.

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 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.

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 jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de 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.

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 à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

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

GERTWILLER	* Hauteur : 2 m maximum par rapport au sol fini * Constituées : d'un grillage * Coloris unique pour les poteaux et panneaux de remplissage * 30 cm de haut maximum pour par rapport au sol fini pour la fondation apparente en béton * La clôture pourra être doublée d'une haie végétale * Des murs pleins pourront être autorisés si les conditions de sécurité l'exigent
GOXWILLER	* Hauteur : - 2 m maximum - 0,30 m maximum pour les soubassements éventuels * Soubassements seront surmontés de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	/
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Hauteur : - 2 m maximum pour les clôtures éventuelles - 0,30 m maximum pour les soubassements éventuels - 0,40 m maximum pour le mur bahut à partir du niveau du terrain naturel * Constituées : - de grilles ou grillages sobres - éventuel mur bahut - 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 * Soubassements seront surmontés de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives * 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
NOTHALTEN	/
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	* Constituées : de grilles, de grillages ou de haies composées * Les murs sont interdits à l'exception des murs de soutènement
STOTZHEIM	/

VALFF	* Hauteur : 1,80 m maximum, à comptés à partir du sol naturel * Constituées : - d'un grillage de couleur grise, à larges mailles verticales, - mur bahut interdit, sauf pour la réalisation de l'accès à la parcelle - 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 - 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 - 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 * zone UX située à l'Est de la RD 215 : 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
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'intègrer 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 BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement 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.
2. 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 »** : une place de stationnement par chambre doit être créée.
3. **Sous-destination « Restauration »** : une place de stationnement pour 20 m^2 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'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**

Les 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**

Les 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**

Les 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 susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destinations d' « Exploitation agricole et forestière » et d' « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » (sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt »).
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.

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'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 à destination de commerce et activités de service ainsi que les 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 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.
2. Les installations classées 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 règlementé.

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. 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.
3. 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.

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 existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
2. Sauf dispositions 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.

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

1. Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :
   - 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 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45°au-dessus de cette hauteur.
   - Soit en recul de telle manière que 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2 minimum 3 mètres).
2. Les maisons jumelées ou accolées doivent être adossées les unes aux autres sur au moins une limite séparative.

3. 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.
4. 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.

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

1. Façades

Dans la zone IAU :

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

Dans la zone 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

Dans l'ensemble des communes, excepté Mittelbergheim :

- 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,…).

Dans le secteur de zone IAUp - commune du piémont *(Mittelbergheim)* :

- Les toitures des bâtiments principaux auront une pente de 45° à 52°.
- 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 « Biberschwantz » 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 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 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 :

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 IAUp :

Les paraboles d'un même immeuble seront groupées.

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 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 doivent 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.
6. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	**Caractéristiques des clôtures**
ANDLAU	* Sur limite d'emprise publique : hauteur de 1,50 m maximum * Sur limite séparative : hauteur de 2,5 m maximum
BARR	* Hauteur : 1,5 m maximum
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	/
DAMBACH-LA-VILLE	* Hauteur : 1,50 m maximum
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	Non réglementé
GERTWILLER	/
GOXWILLER	* Le long des voies et emprises publiques : - Hauteur : 1,50 m maximum * Constituées : - soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive d'essence locale, - 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
HEILIGENSTEIN	/
ITTERSWILLER	* Les clôtures devront être maçonnées enduites ou en pierres naturelles ou végétales doublées ou non d'un grillage
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Hauteur : 2 m maximum sur limite séparative * Les clôtures seront constituées de haies vives ou de dispositifs à claire voie * La continuité du bâti sera assurée sur la rue de la Montagne par un mur plein d'une hauteur de 2 m
NOTHALTEN	Non réglementé
REICHSFELD	/
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* Sur limites séparatives : hauteur maximale de 2 m

VALFF	* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes * Clôtures en fond de parcelle, situées dans la zone de recul repérée au plan et les clôtures en contact avec les zones agricoles seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut, ou tout autre dispositif à clairevoie sans mur bahut, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes
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.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m^2 de toiture réalisé pour 1 m^2 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.

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^2 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 »** : 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

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUE.
2. 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.

2. Les constructions, installations et aménagements à destinations d' « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
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, à condition de correspondre aux sous-destinations :
   - de « Restauration »,
   - d' « Hébergement hôtelier et touristique ».
5. Les installations classées 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 aires de jeux, de sports et de loisirs.
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.
11. 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 m².

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.
3. 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'intègrer 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**

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^2 de toiture réalisé pour 1 m^2 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 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.

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 » :

   Pour chaque tranche entamée de 80 m² 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**

1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
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 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'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 à destinations d' « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
3. Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :
   - de « Restauration »,
   - d' « Hébergement hôtelier et touristique ».
4. Les constructions à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
5. 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 m² de surface de plancher totale.
6. 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.
7. 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.
8. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.
9. Les aires de jeux, de sports et de loisirs.
10. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
11. 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 1 - **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, aménagement 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 2 - **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.
3. 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'intègrer 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 3 - **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^2 de toiture réalisés pour 1 m^2 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.

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 4 - **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 » :

   Pour chaque tranche entamée de 80 m² 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**

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

3.2. 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 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.

La zone IAUX comprend :

- Un secteur de zone **IAUXa** 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**, qui est dédié à l'extension de la zone commerciale de 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

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

Dans l'ensemble de la zone IAUX, sont admis :

1. 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.

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

3. 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 »).

4. 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 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 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).

7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
   - d'être mliés à une activité existante,
   - d'être situés sur la même unité foncière,
   - de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution.

9. 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 m².

Dans la zone IAUXa, sont admises les constructions et installations 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.

Dans la zone IAUXc, sont admises les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités de commerciales.

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

Non réglementé.

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

SOUS SECTION 1 - **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 (HT) des toitures des constructions est inscrite au règlement graphique.

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

Sauf dispositions 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.

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 2 - **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 éventelles 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 3 - **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

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.
2. 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 4 - **STATIONNEMENT**

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

1. **Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. **Sous destination « Logement »** :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

3. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

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".

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 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 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 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 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".

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".

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 A 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 : <u>Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits</u>

1. Les constructions et installations 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 :

- 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.
- 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.
- 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^2 ;
  - et d'être situés à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une intégration paysagère qualitative.
- Les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole ou pastorale, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m^2. Les installations légères liées au jardinage ou aux loisirs, non liées et nécessaire aux activités précédemment indiquées sont interdites.
- En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique devra respecter les implantations et volumétries initiales.

  Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2. Dans la zone Ac :

   - 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.
   - Les installations classées agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
   - 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).
   - 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.
   - 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 m² 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^2 de surface de plancher.

5. Dans le secteur de zone As :

   - Les serres agricoles d'une emprise au sol maximale de 500 m^2 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 1 - **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les abris de pâture ne doivent pas dépasser 30 m^2 d'emprise au sol.

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

Dans toute la zone A, excepté 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.

Dans toute la zone Al, 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 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 de 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 2 - **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 3 - 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 4 - **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 règlementation 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 : <u>Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits</u>

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 N.

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 :
   - Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
   - 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.
   - 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 PLU.
   - 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 m² avec une bonne intégration paysagère.
   - Les installations légères liées et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, d'une emprise au sol maximale de 20 m² à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.
   - En cas de sinistre ou démolition d'un bâtiment existant, la reconstruction à l'identique devra respecter les implantations et volumétries initiales.
   - Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
   - les plans d'eau ou espaces inondables à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique.
   - 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 :
   - Les constructions, aménagements et installations liées ou nécessaires à la pratique du camping et les installations sanitaires qui y sont liés.
   - Les aires de jeux non motorisés.
3. Dans le secteur Ne, sont admis :
   - Les étangs de pêche.
   - 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.

- 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^2 d'emprise au sol. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.
- 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 m² et leur hauteur 5 mètres hors tout.

4. Dans le secteur Ng, sont admis :
   - Les constructions et installations 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.
   - 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 m² d'emprise au sol.
     - La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
6. Dans le secteur Nj, sont admis :
   - Les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins, notamment les abris.
   - Les abris à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 20 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.
7. Dans le secteur Nl, sont admis :
   - 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'été et d'hiver, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs.
   - 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 ne devra pas excèder 20% de la surface totale de l'unité foncière et leur hauteur maximale sera limitée à 12 mètres hors tout.

8. Dans le secteur Nl1, sont admis :
   - 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.
   - La construction d'un bâtiment, d'une emprise au sol maximale de 200 m² 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.
   - 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.
   - 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 :
   - 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 m² et que leur hauteur maximale soit limitée à 12 mètres hors tout.
10. Dans le secteur Nt2, sont admis :
    - Les constructions et installations liées aux activités de la sous-destinations « 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 m² 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 m² 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 1 - **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 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 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 de 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 m.
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 2 - **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.

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'intègrer 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 3 - **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 4 - **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, Nl, Nl1 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 règlementation 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**

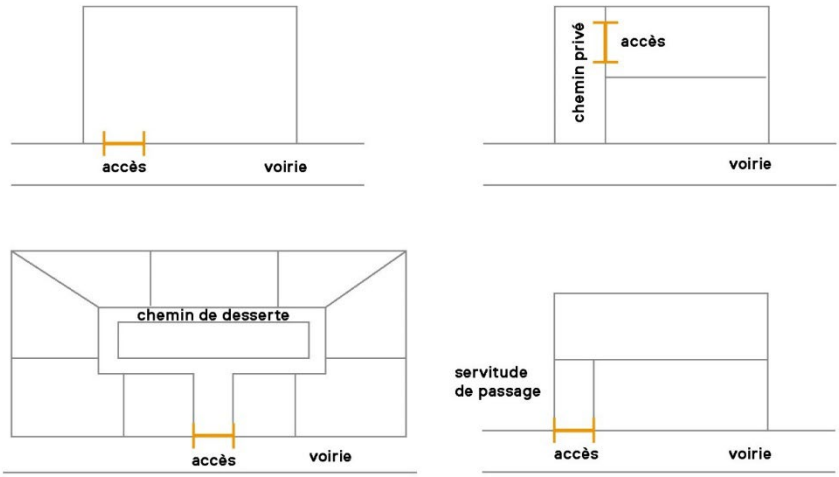
Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE VII : LEXIQUE

Tous les termes du règlement marqués par un astérisque « * » sont définis au glossaire.

■ 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.

■ 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, car-port, etc.).

■ 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.

- 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.

- Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ou construction implanté sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

- Claire-voie

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

- Clôtures favorables 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, elles ne doivent être constituées de haies de type tuyas ou conifères, mais s'apparenter à des essences locales qui contribuent ainsi à la biodiversité.

- Construction

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.

- 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.

■ Construction de premier rang

Construction principale implantée en première bande, au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée 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 destinées 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 (inéluctablement présente et/ou piégée dans certaine processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

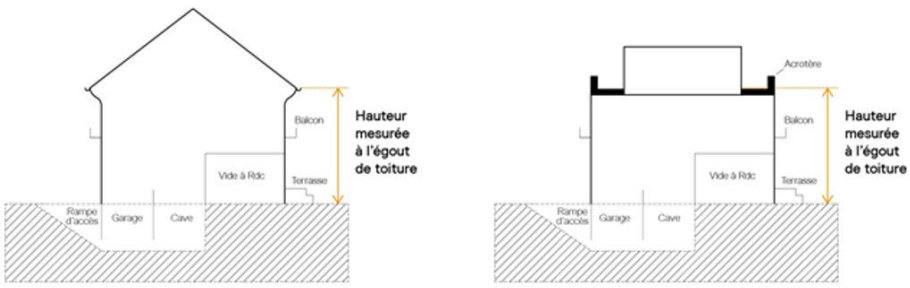
Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc… Cette liste n'est pas exhaustive.

■ Dispositions graphiques particulières

Les dispositions graphiques font référence aux divers figurés qui se trouvent en légende du règlement graphique (ou plan de zonage) du PLUi.

■ Egout principal de toiture

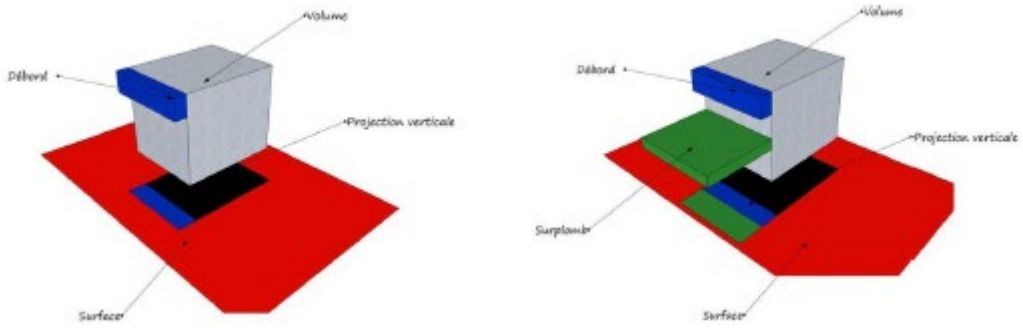
En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



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.



Source : OTE Ingénierie

■ Emprises publiques

Surface de terrain bâtie ou non appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales (voirie-chemins, place, aire de stationnement,…

■ 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 (inéluctablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

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.

■ 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

Agrandissement 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.

■ 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.

■ Faîtage

Ligne supérieure d'un toit.

■ Fenêtre de toit

Fenêtre inscrite dans le plan de la toiture.

■ Implantations dominantes

Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îîot.

■ Installation

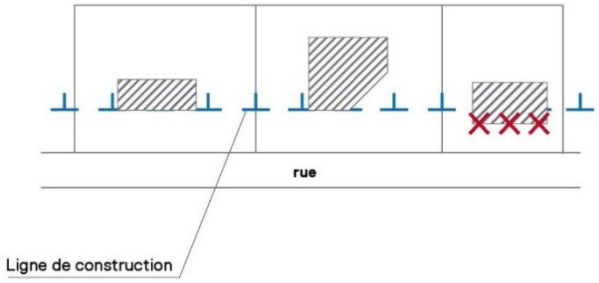
Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

■ Intervention sur l'existant

Tout travaux ou extension d'une construction existante.

■ Ligne de construction

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.



- 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.

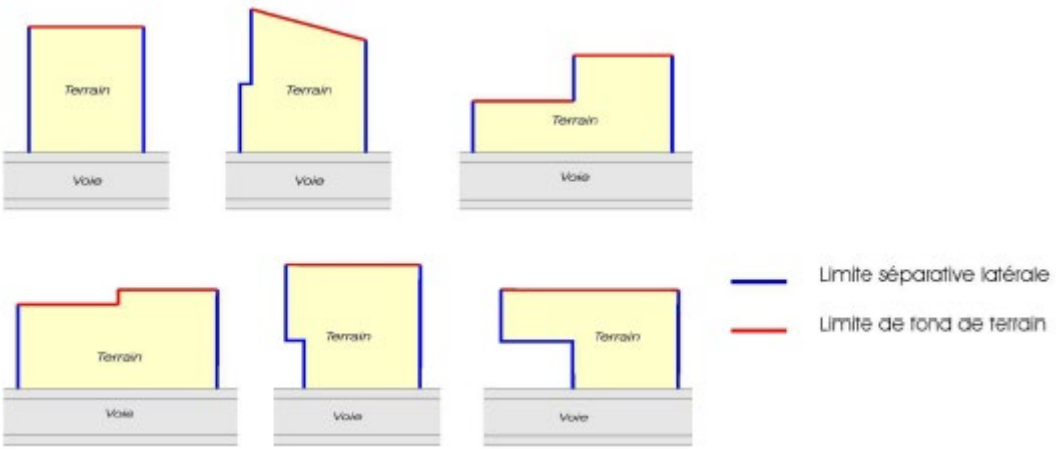
- Deuxième ligne de construction

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.

■ Limites séparatives

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.



Source : OTE Ingénierie

■ Logement locatif social ou logement aidé

Sont considérés comme des logements locatifs sociaux, au titre du présent règlement, ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

■ 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.

■ Mur pignon

Mur avec couronnement triangulaire dont le sommet porte le bout d'un faitage d'un comble.

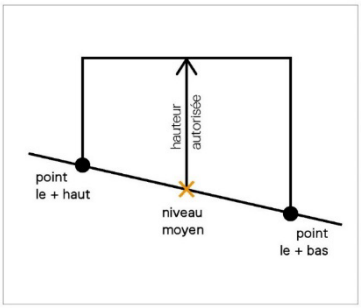
■ Niveau moyen de la voie de desserte

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 s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



■ Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

■ 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 la dite 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 implantés le long d'une rue.

■ 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, …). 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,
2. 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).

■ 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.

■ Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, 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 destiné aux piétons et aux cycles.

■ STECAL

(Art. L151-13 du Code de l'Urbanisme) :

A titre exceptionnel, délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières se sont des secteurs de taille et de capacité et 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.

■ SUP

Servitude d'Utilité Publique. Elles 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 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.

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.

Voirie

La voirie 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.

Volumes de faible emprise

S'entend des volumes de constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, granges, …), représentant moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle ils sont annexés.

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 constructions 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 (annexe, extension…).