



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification simplifiée n°1

Note de présentation (à annexer au rapport de présentation)



Modification simplifiée n°1
approuvée

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU 29 mars 2022

À BARR
LE 29/03/2022



LE PRÉSIDENT

Claude HAULLER

A. Coordonnées du maître d'ouvrage	1
B. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi.....	1
C. Procédure et mise en oeuvre	1
1. Choix de la procédure	1
2. Déroulement de la procédure	2
D. Présentation des points de modification et extraits des pièces du PLUi concernés par ces modifications	3
1. Erreurs matérielles	3
2. Ajustements mineurs	43
E. Pièces modifiées du PLUi.....	96

A. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de communes du Pays de Barr
57 rue de la Kirneck
67142 Barr
Tél. +33 (0)3 88 06 74 30

B. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays de Barr, couvrant aujourd'hui 20 communes, a été approuvé le 17 décembre 2019. La présente modification simplifiée n°1 constitue la première procédure visant à faire évoluer le PLUi.

Cette procédure de modification simplifiée porte sur deux points principaux :

- la correction d'erreurs matérielles,
- des ajustements mineurs concernant le règlement écrit et graphique (plans de zonage).

Les explications relatives à ces points sont détaillées ci-après.

C. PROCEDURE ET MISE EN OEUVRE

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme Intercommunal du Pays de Barr approuvé le 17 décembre 2019.

1. Choix de la procédure

La Communauté de Communes du Pays de Barr dispose d'un PLUi, récemment approuvé le 17.12.2019.

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLUi et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en oeuvre car la Communauté de Communes du Pays de Barr n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ,
- Ni de réduire une espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il peut, à l'initiative du Maire ou du président de l'autorité compétente, être adopté selon une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une procédure simplifiée.

De fait, par Arrêté du 30 juin 2021, M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de Barr a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Dans tous les cas de figure, une délibération de l'organe délibérant n'est pas requise, l'initiative de l'engagement de la procédure étant dévolue au Président.

2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Les étapes qui jalonnent la procédure de modification simplifiée du PLUi sont :

- l'arrêté de prescription en date du 30 juin 2021 (décision du président de la Communauté de Communes engageant la procédure) ;
- la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) le 30 juin 2021 ;
- la notification notifiée, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Maire des Communes concernées et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L132-7 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- la mise à disposition du public : le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition pendant un mois, entre le 1^{er} septembre et le 1^{er} octobre 2021, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de

la mise à disposition ont fait l'objet d'une délibération par le Conseil communautaire le 8 décembre 2020, qui a été portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

- la mise à disposition du dossier, contenant la notice explicative ainsi que les avis exprimés par les PPA, était consultable :
 - sur le site Internet de la CCPB ;
 - dans les Mairies des 20 communes membres ;
 - au siège de la CCPB.
- L'approbation de la modification simplifiée n°1 : l'annexe au présent rapport reprend l'ensemble des points de modifications et les extraits des pièces du PLUi concernés par ces modifications.

D. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION ET EXTRAITS DES PIECES DU PLUi CONCERNES PAR CES MODIFICATIONS

Le PLUi du Pays de Barr, couvrant aujourd'hui 20 communes, a été approuvé le 17 décembre 2019. La présente modification simplifiée n°1 constitue la première procédure visant à faire évoluer le PLUi.

1. Erreurs matérielles

1.1. Légende du cartouche des plans de zonage (règlement graphique)

[Présentation, explications, justifications](#)

Une trame graphique spécifique, dessinée au plan de zonage, délimite le secteur AOC inconstructible du SCoT du Piémont des Vosges. Elle a pour objectif, en cohérence avec l'orientation du PADD «Préserver les conditions nécessaires à l'activité forestière, agricole et viticole », de préserver la terre agricole comme ressource. Cette trame renvoie à une disposition réglementaire spécifique, applicable à toutes les zones, figure au règlement écrit (article 2 alinéa 15) autorisant des particularités pour les exploitations existantes.

La mention de cette trame graphique, correspondant au périmètre AOC à la légende du règlement graphique et au règlement écrit est incomplète et ne permet pas de savoir s'il est fait référence au périmètre AOC inconstructible ou au périmètre AOC INAO.

Par conséquent, une rectification est apportée à la légende des cartouches des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e afin de préciser que le secteur AOC du SCoT est inconstructible. Cette précision est également faite au règlement écrit, à l'article 2 alinéa 15 des dispositions applicables à toutes les zones.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne tous les plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e et la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 16 (*cf. extraits suivants*).

Extrait de la légende des plans de zonage

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ZONAGE

++++	limite communale
.....	limite de zone
UC1	désignation de la zone
6m ET	hauteur à l'égout du toit
6m HT	hauteur hors tout

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

	emplacement réservé
	numéro d'opération

PROTECTIONS

	bâtiment remarquable soumis à permis de démolir
	espace contribuant aux continuités écologiques
	espace planté à conserver ou à créer

AUTRES DISPOSITIONS

	secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
	marge de reculement et cotation
	secteur AOC inconstructible du SCOT
	site potentiellement pollué
	secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, au titre de l'art. R 123-11-c du Code de l'Urbanisme
	zone inondable en crue centennale de l'Ehn-Andlau-Scheer

Extrait du règlement écrit p.16

- 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. Dans les zones inondables modélisées pour une pluie de fréquence centennale au SAGEECE de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer et identifiées par la trame graphique « zone inondable en crue centennale de l'Ehn-Andlau-Scheer » sur le plan de zonage, les nouvelles constructions et installations sont admises à condition :
- que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée dépasse la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres.
 - qu'elles ne comportent pas de sous-sols.

Dans le cas où une étude plus récente et plus précise existe, il est possible de déroger aux dispositions réglementaires du SAGEECE ci-dessus. Le périmètre de la zone inondable et les dispositions réglementaires de cette nouvelle étude s'imposent à celles du SAGEECE (Cf. Bourgheim).|

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 « Secteur protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », au titre de l'article R 123-11-c du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

1.2. Numéro du plan de zonage (règlement graphique) au 1/2000^e de Dambach-la-Ville

Présentation, explications, justifications

Le cartouche du plan de zonage n°22 au 1/2000^e de Dambach-la-Ville est estampillé n°21 et le cadastre du plan indiqué est celui du plan n°21. Il s'agit d'une erreur matérielle qui est rectifiée en apposant le bon numéro de plan et le cadrage respectif.

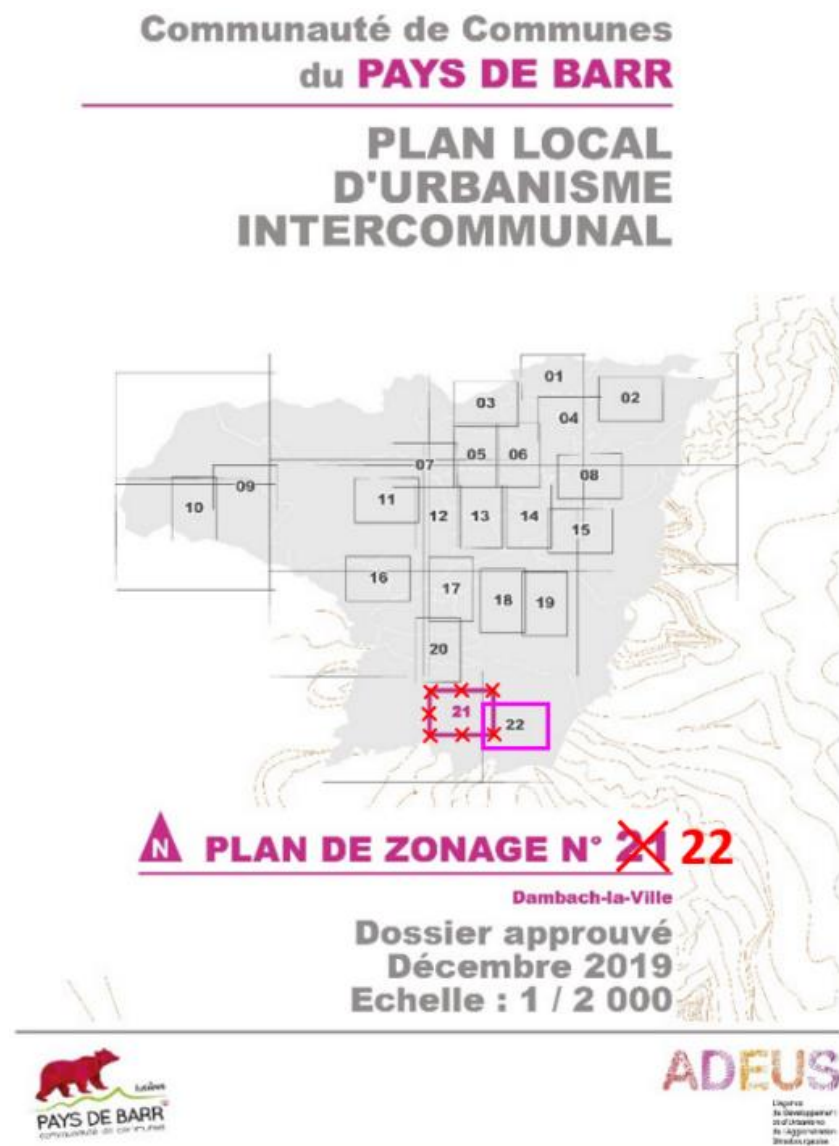
Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne le plan de zonage n°22 au 1/2000^e (cf. extrait suivant).

Ce numéro du plan 22 est susceptible de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et 1/5000^e.

Les numéros des plans de zonage (règlement graphique) sont susceptibles de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Cartouche extrait des plans de zonage

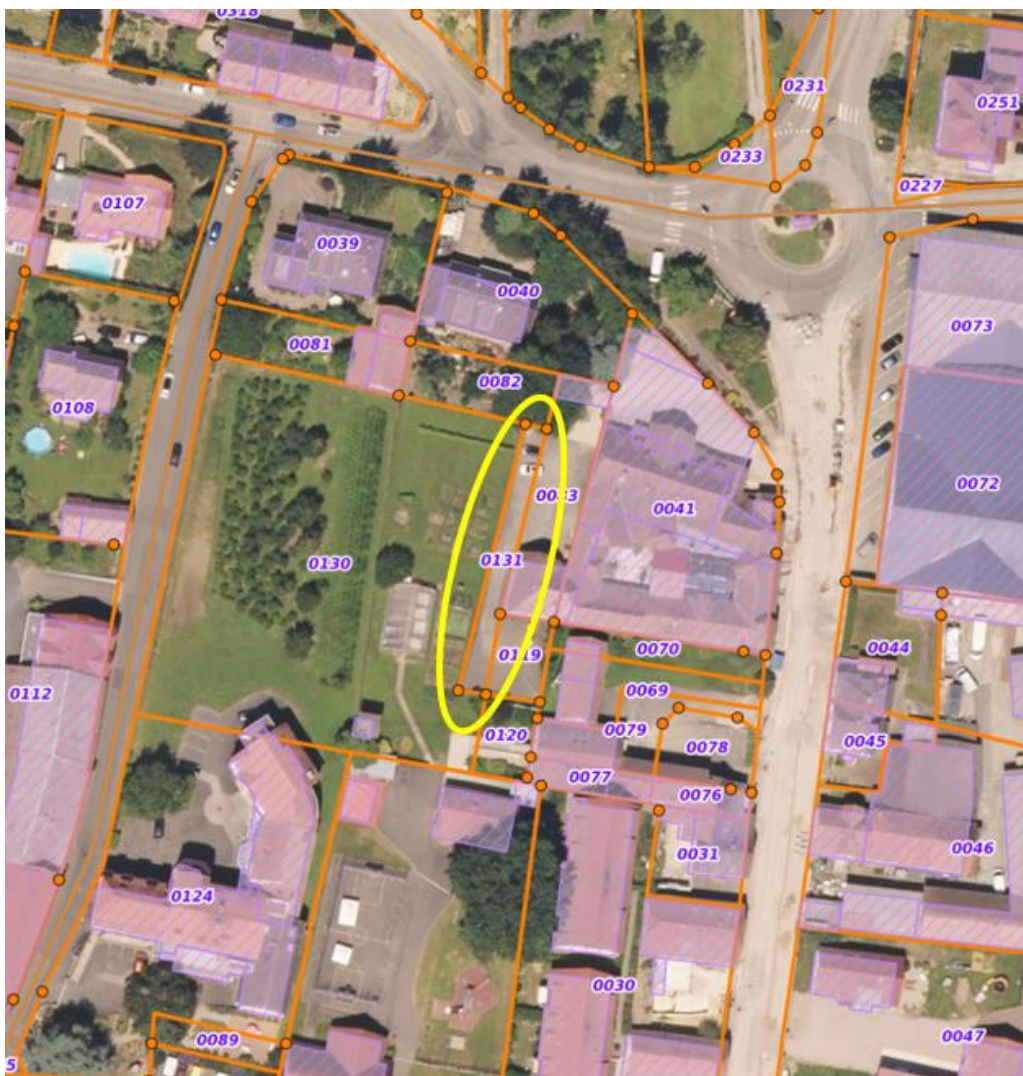


1.3. Ajustement d'une limite de zone UE/UA à Epfig (règlement graphique)

Présentation, explications, justifications

Une requête portant sur le reclassement de la parcelle n°131 (accès au parking du restaurant classé en zone UA) de la zone UE en zone UA avait été formulée à l'enquête publique (demande n° R1Ep). La commission d'enquête avait émis un avis favorable au déplacement de la limite de zonage afin d'intégrer cette parcelle en zone UA. Cet avis avait été validé par le Conseil Communautaire.

La rectification de la limite de zones UA/UE a été omise au PLUi approuvé et relève de l'erreur matérielle. Il s'agit donc de rectifier cet oubli.



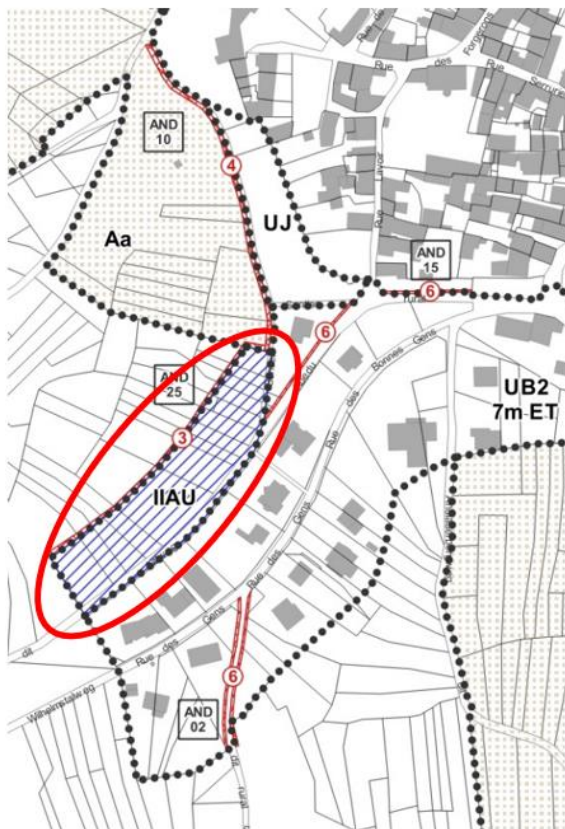
1.4. Suppression d'emplacements réservés (règlement graphique)

- **Andlau** : emplacements réservés AND 10, 14, 15, 22 et 25

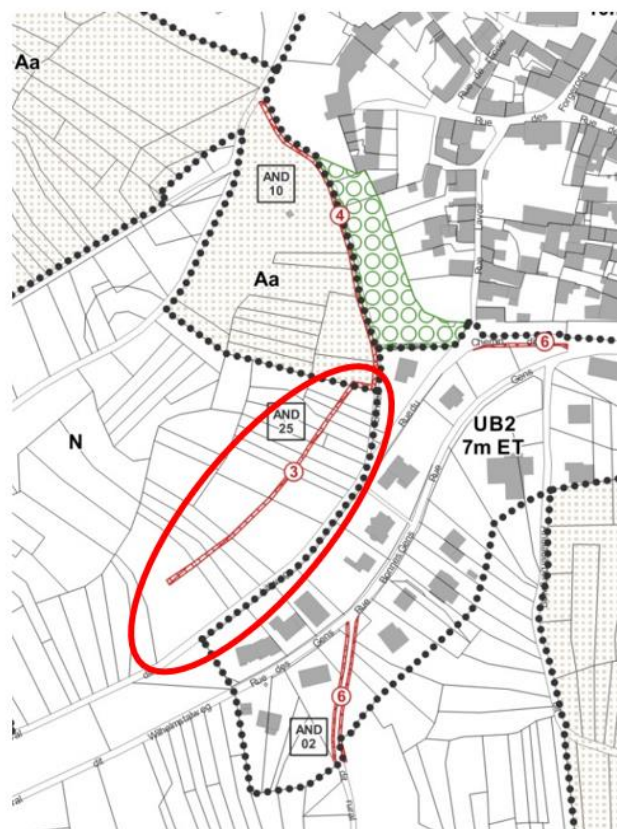
Présentation, explications, justifications

Suite à un dernier effort de réduction des zones d'extension de l'urbanisation qui avait été demandé par les Personnes Publiques Associées (PPA) après l'arrêt du PLUi du 26.02.2019, la réserve foncière, zone IIAU, du Littweg à Andlau a été reclassée en zone naturelle « N » au PLUi approuvé le 17.12.2019.

PLUi arrêté le 26.02.2019



PLUi approuvé le 17.12.2019



Par conséquent les emplacements réservés AND 10, 15, 25, destinés à préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique (aménagement, élargissement de voie, de chemin...), n'ont plus lieu d'être maintenus et devaient être supprimés au PLUi. Leur maintien relève d'une erreur matérielle qui nécessite d'être rectifiée.

Il en est de même pour les emplacements réservés figurant au plan de zonage : AND 14 (aménagement d'un carrefour entre la rue de la Chaîne et la RD 425) et AND 22 (élargissement à 3 m d'emprise d'un accès entre la rue des Bains et la rue des Remparts) qui auraient dû être supprimés conformément à la volonté de la collectivité.

La suppression de ces 5 emplacements réservés sur la commune d'Andlau implique qu'ils soient renumérotés (dans la liste des emplacements réservés et au règlement graphique / plan de zonage), passant ainsi de 25 emplacements réservés à 20.

Traduction dans le PLUi

Ces points de modification concernent la pièce n°4.2 « Règlement graphique » avec les plans de zonage n° au 1/2000^e et n° au 1/5000^e et la page 1 de la pièce n°5 « Liste des emplacements réservés » (cf. extraits suivants).

Les numéros des plans de zonage (règlement graphique) sont susceptibles de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Extrait du plan de zonage



Extrait de la liste des emplacements réservés p.1

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - ANDLAU			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
AND 01	Réserve de terrain pour le passage des réseaux reliant la rue des Pèlerins au secteur IAU	Commune	1,8
AND 02	Elargissement à 6 mètres d'emprise du chemin rural dit « Untertiefenbaechelweg » donnant sur la rue des Bonnes Gens au lieu-dit « Andlauerberg »	Commune	2,0
AND 03	Aménagement d'une voie par élargissement à 6 mètres du chemin rural « Froehweg » reliant la rue Saint-André et la rue des Cerisiers	Commune	2,7
AND 04	Aménagement d'une voie de 5 mètres d'emprise par élargissement d'un sentier existant afin d'assurer la desserte de la zone IAU à partir de la RD 425	Commune	2,7
AND 05	Aménagement d'une voie et des réseaux de 7 à 8 mètres d'emprise reliant la rue de la Commanderie au secteur IAU	Commune	3,6
AND 06	Aménagement du carrefour entre la rue du Général Koenig et du chemin rural dit « Pflaenzenweg »	Commune	0,4
AND 07	Aménagement d'une voie de 8 mètres d'emprise assurant la jonction entre la rue des Pèlerins et la RD 62	Commune	1,1
AND 08	Aménagement à 3 mètres d'emprise du sentier reliant la rue du Maréchal Joffre au lieu-dit « Rebbuehl »	Commune	0,3
AND 09	Aménagement à 3 mètres d'emprise du sentier reliant la rue du Maréchal Joffre au lieu-dit « Schlossweg »	Commune	0,9
AND 10	Aménagement d'une voie de 4 mètres d'emprise par élargissement du chemin rural existant. Un couvert végétal sera maintenu	Commune	3,6
AND 10	AND 11 Elargissement de la rue Brûlée à 6 mètres d'emprise au lieu-dit « Baegelshof »	Commune	5,1
AND 11	AND 12 Elargissement à 8 mètres d'emprise côté Est du chemin « Dangelzer » reliant la RD 425 à la zone de sport UE et aménagement du carrefour. Le muret de grès sera démonté et reconstruit en retrait de la future voie	Commune	6,0
AND 12	AND 13 Elargissement du chemin « Haselmattenweg » à 6,5 mètres d'emprise reliant la rue Saint-André au terrain de sport (côté Sud) Hoselmatt	Commune	5,6
	AND 14 Aménagement du carrefour entre la rue de la Chaîne et la RD 425	Commune	0,2
	AND 15 Elargissement du chemin rural « Littweg » (côté Est) et de la rue du Lavoir à 6 mètres d'emprise	Commune	1,4
AND 13	AND 16 Aménagement d'un sentier de 2 mètres d'emprise reliant la zone IAU à la rue du Général Koenig	Commune	0,7
AND 14	AND 17 Elargissement de la rue des Pèlerins à 8 mètres d'emprise	Commune	2,4
AND 15	AND 18 Création d'un accès entre le secteur IAU et la rue du Général Koenig	Commune	0,7
AND 16	AND 19 Elargissement de 1,5 mètre de la rue des Carrières	Commune	1,3
AND 17	AND 20 Elargissement de 1,5 mètre de la rue des Moulins	Commune	2,1
AND 18	AND 21 Elargissement du sentier d'accès à la zone IAU	Commune	1,2
AND 19	AND 22 Aménagement d'un pan coupé au niveau du carrefour entre la rue des Roses et le chemin du « Duttenbergweg »	Commune	0,1
AND 20	AND 23 Elargissement à 6 mètres d'emprise du chemin entre la rue du Jasmin et le chemin du « Duttenbergweg »	Commune	4,9
	AND 24 Aménagement d'un chemin de desserte de 3 mètres d'emprise pour les véhicules agricoles, le long de la zone IAU Littweg	Commune	3,2
	AND 25 Aménagement d'un chemin de desserte de 3 mètres d'emprise pour les véhicules agricoles	Commune	5,6

- **Barr** : emplacement réservé BAR 09

Présentation, explications, justifications

La zone IINA, aux lieux-dits de Maerzenberg et de Bubenbach, inscrite au POS de la commune de Barr a été supprimée dans le PLUi du Pays de Barr et reclassée en zone agricole inconstructible (Aa).

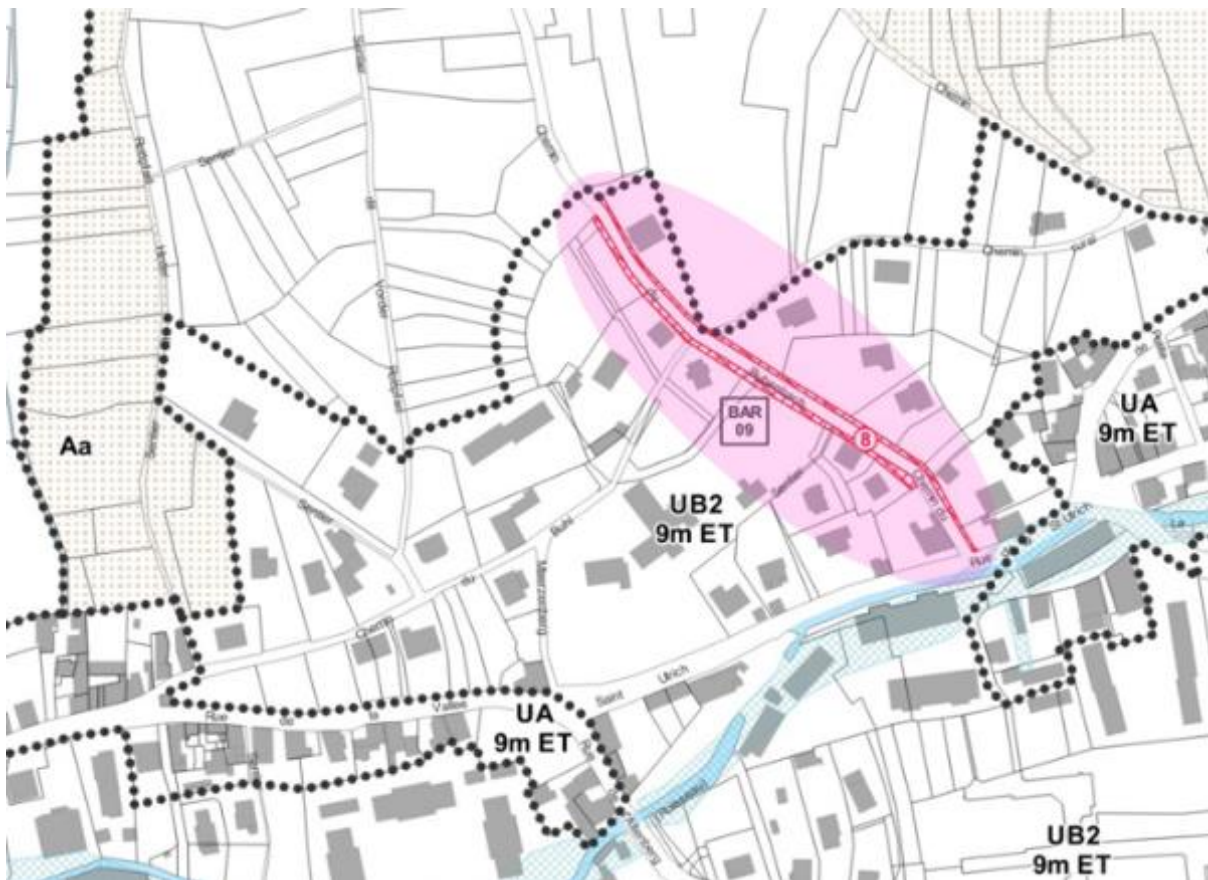
La desserte de cette réserve foncière devait se faire essentiellement par le chemin de Bubenbach au Sud de la zone. L'emplacement réservé BAR 09 (ancien A16 au POS), correspondant à l'élargissement du chemin du Bubenbach ; il n'a plus lieu d'être. Son maintien au plan de zonage relève de l'erreur matérielle qui doit être rectifiée. Il est donc supprimé.

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.2 « Règlement graphique » avec les plans de zonage n°5 au 1/2000^e et n°24 au 1/5000^e et la page 2 de la pièce n°5 « Liste des emplacements réservés » (cf. extraits suivants).

Les numéros des plans de zonage (règlement graphique) sont susceptibles de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Extrait du plan de zonage



Extrait de la liste des emplacements réservés p.2

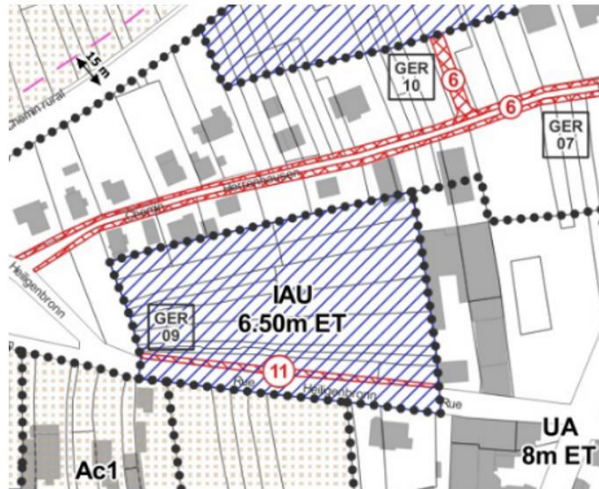
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - BARR			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BAR 01	Création d'une voie d'accès de 10 mètres d'emprise entre la rue du Général Vandenberg et le site du Bodenreben, avec aménagement du débouché sur la rue Vandenberg	Commune	11,9
BAR 02	Création d'une aire de stationnement au Nord de l'avenue des Vosges et à l'Ouest de la rue Saint-Marc	Commune	31,2
BAR 03	Elargissement à 7 m de l'emprise de la rue Bannscheid entre la rue Rotland et la rue Saint-Marc, avec aménagement des débouchés sur les deux rues adjacentes précitées	Commune	4,4
BAR 04	Elargissement à 7 m d'emprise du chemin du Roermerscheid	Commune	3,3
BAR 05	Elargissement et réaménagement de la RD5	Département	54,0
BAR 06	Extension du cimetière au lieu-dit Kirchberg	Commune	30,7
BAR 07	Extension du cimetière de la rue de l'Ecole avec élargissement à 7 mètres à l'Ouest de la rue de l'Ecole pour sa partie aboutissant rue de l'Ile et aménagement du débouché sur la rue de l'Ile	Commune	51,8
BAR 08	Elargissement à 8 mètres de l'emprise de la Petite Rue de la Pflöck en sont tiers Sud, avec aménagement du débouché sur l'Avenue des Vosges	Commune	0,4
BAR 09	Elargissement à 8 mètres d'emprise du chemin du Bubenbach dans sa partie contenue dans la zone UB2, avec aménagement du débouché sur la rue de la Vallée Saint Ulrich	Commune	8,9

- **Gertwiller** : emplacement réservé GER 24

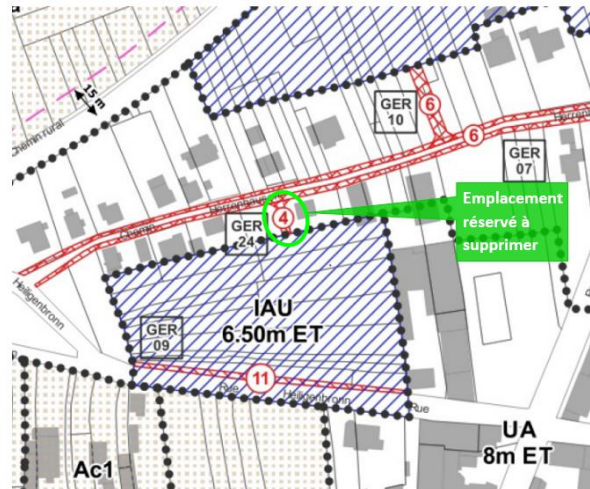
Présentation, explications, justifications

Une erreur matérielle est survenue entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Elle porte sur l'apparition, au dossier approuvé, d'un emplacement réservé GER 24, destiné à l'aménagement d'un accès au Nord de la zone à urbanisation future IAU à partir de la rue Herrenhausen. Ce parti d'aménagement, ayant été écarté par la collectivité, l'emplacement réservé GER 24 avait été supprimé dans le zonage du PLUi arrêté. Sa réapparition au zonage du PLUi approuvé relève de l'erreur matérielle qui est rectifiée.

Dossier arrêté le 26.02.2019



Dossier approuvé le 17.12.2019

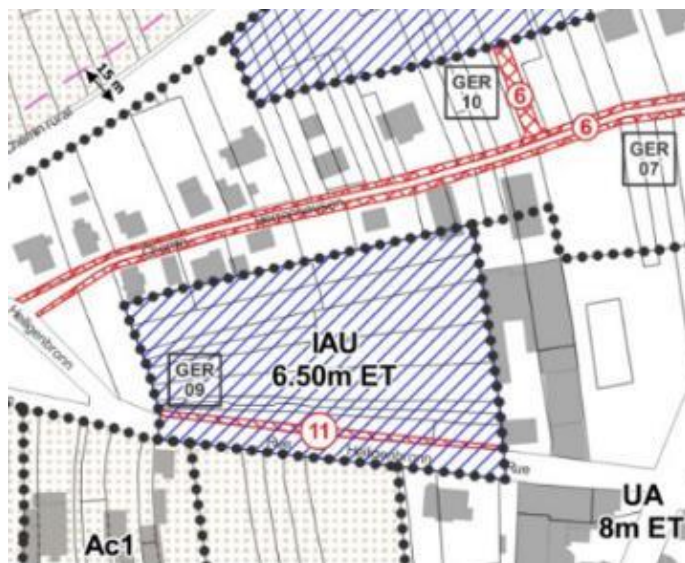


Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.2 « Règlement graphique » avec les plans de zonage n°6 au 1/2000^e et n°24 au 1/5000^e et la page 8 de la pièce n°5 « Liste des emplacements réservés » (cf. *extraits suivants*).

Les numéros des plans de zonage (règlement graphique) sont susceptibles de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Extrait du plan de zonage modifié



Extrait de la liste des emplacements réservés p.8

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - GERTWILLER			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GER 01	Création d'un canal de décharge entre le Muhlbach et la Kirneck	Commune	0,3
GER 02	Elargissement de la liaison piétonne entre la rue de la Gare et la route de Strasbourg : élargissement des extrémités en zone urbaine et création de pans coupés aux virages	Commune	4,8
GER 03	Aménagement d'une voie piétonne de 3 mètres d'emprise pour réaliser une jonction piétonne entre la rue de Valff et la rue Principale	Commune	4,3
GER 04	Création d'une liaison piétonne à l'Est du village et d'un pont sur la Kirneck de 3 mètres d'emprise	Commune	4,6
GER 05	Aménagement d'un chemin piéton de 1,2 mètre d'emprise reliant le Kirchpfad à la rue Principale	Commune	0,4
GER 06	Elargissement à 6 mètres d'emprise de la rue Martelthal	Commune	6,8
GER 07	Elargissement à 6 mètres d'emprise de la rue Herrenhausen	Commune	13,4
GER 08	Elargissement du début de la rue de Valff dans le prolongement de la rue Buhl en vue de réaménager la voie et d'augmenter les capacités en stationnement	Commune	7,6
GER 09	Elargissement de la rue Heiligenbronnreben à 11 mètres d'emprise en vue du réaménagement de la voie et de l'augmentation des capacités en stationnement	Commune	3,2
GER 10	Création d'une amorce de voie de desserte de la zone IIAU au lieu-dit « Herrenhausenreben » de 6 mètres d'emprise	Commune	2,6
GER 11	Création d'une voie de 12 mètres d'emprise et aménagement d'un espace vert	Commune	15,3
GER 12	Aménagement d'un espace destiné à une aire de collecte de matériaux recyclables (conteneurs à verre,...)	Commune	1,1
GER 13	Elargissement et prolongement de l'extrémité de l'impasse des Quilles	Commune	0,2
GER 14	Création d'un chemin piéton de 3 mètres d'emprise entre l'emplacement réservé GER02 et la cour de l'école du « Kirchberg »	Commune	1,4
GER 15	Création d'un chemin piéton et cycliste en bordure Nord de la voie ferrée	Commune	4,3
GER 16	Création d'une amorce de voie pour la desserte de la zone IIAU à partir de la route de Strasbourg et au lieu-dit « Herrenhausreben »	Commune	4,9
GER 17	Aménagement du carrefour entre la RN 1422, les chemins ruraux Valfferweg et Lurtzweg	Commune	1,2
GER 18	Création d'un sentier piéton et d'entretien de 4 mètres le long de la Kirneck	Commune	12,8
GER 19	Création d'un sentier piéton et d'entretien de 4 mètres le long du Muhlbach	Commune	6,7
GER 20	Création d'un aménagement cyclable de 8 mètres d'emprise sur le tronçon de la RD42 allant du rond-point à la rue du Vignoble	Commune	8,4
GER 21	Création d'un dispositif de retournement chemin Allmend	Commune	1,8
GER 22	Rétablissement de la RD 706 et d'un chemin agricole	Commune	80,1
GER 23	Extension du cimetière	Commune	31,9
GER 24	Création d'une amorce de voie de desserte de la zone IAU, à partir de la rue Herrenhausen, de 4 mètres d'emprise	Commune	0,7

1.5. Réduction d'emprise d'emplacements réservés (règlement graphique)

- **Dambach-la-Ville** : emplacements réservés DAM 06 et 08

Présentation, explications, justifications

L'élargissement des rues Maymatt et du Dieffenthal est matérialisée au plan de zonage par les emplacements respectifs DAM 06 et DAM 08. L'emprise de 10 mètres est réduite à 8 mètres afin d'être en cohérence avec les emprises des voiries environnantes.

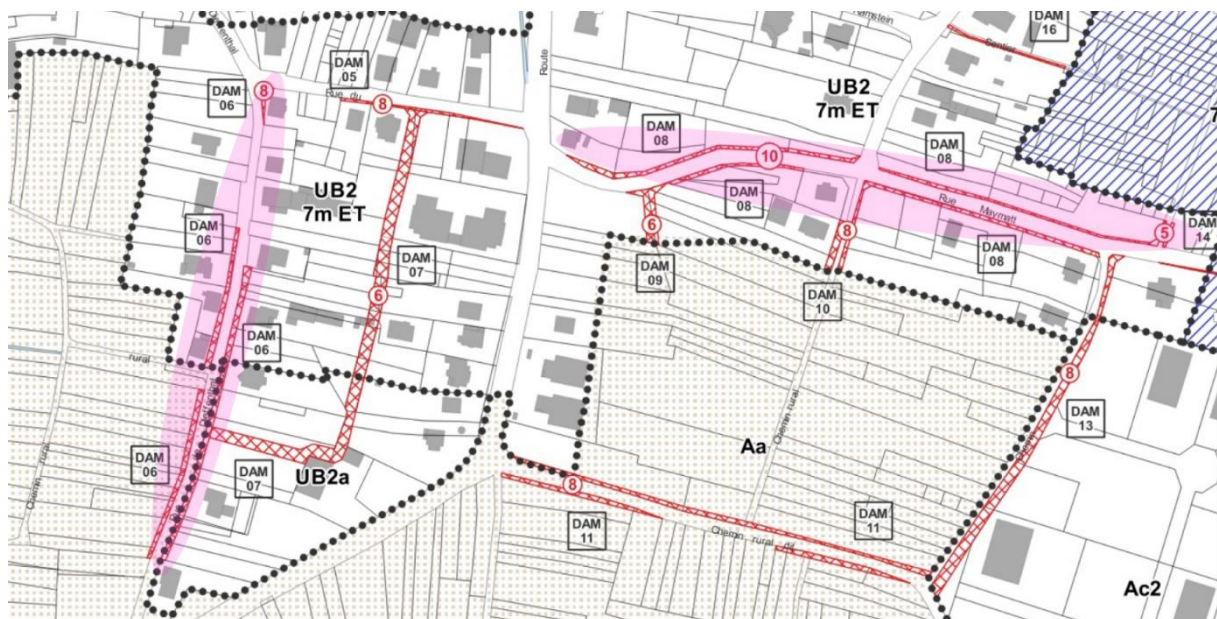
D'autre part, deux erreurs de frappe sont également corrigées dans la désignation des emplacements réservés DAM 04 et DAM 07 dans la liste des emplacements réservés.

Traduction dans le PLUi

Ces points de modification concernent la pièce n°4.2 « Règlement graphique » avec les plans de zonage n°21 au 1/2000^e et n°34 au 1/5000^e et la page 5 de la pièce n°5 « Liste des emplacements réservés » (cf. extraits suivants).

Les numéros des plans de zonage (règlement graphique) sont susceptibles de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

Extrait du plan de zonage



Extrait de la liste des emplacements réservés p.5

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - DAMBACH-LA-VILLE			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
DAM 01	Implantation d'un réservoir d'eau potable au lieu-dit « Steinhausen »	Commune	25,5
DAM 02	Elargissement à 8 mètres d'emprise du chemin rural « Unterbuehlmatweg » au lieu-dit « Ziegelscheuer »	Commune	1,0
DAM 03	Aménagement d'une amorce de voie de 8 mètres d'emprise pour la desserte de la zone IAU à partir de la rue des Cigognes	Commune	3,7
DAM 04	Aménagement d'un sentier piétonnier de 2 mètres d'emprise débouchant sur la RD 35, en prolongement Ouest de la rue du Ramstein	Commune	2,0
DAM 05	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue du Vignoble, y compris les pans coupés aux deux extrémités	Commune	0,9
DAM 06	Elargissement à 40 8 mètres d'emprise de la rue de Dieffenthal	Commune	9,1
DAM 07	Création d'une voie de 6 mètres d'emprise reliant la rue du Dieffenthal à la rue du Vignoble	Commune	16,1
DAM 08	Elargissement à 40 8 mètres d'emprise de la rue Maymatt	Commune	0,4
DAM 09	Aménagement d'une amorce de voie de 6 mètres d'emprise débouchant sur la rue Maymatt	Commune	2,1
DAM 10	Elargissement à 8 mètres d'emprise du chemin rural prolongeant au Sud la rue de l'Ortenbourg	Commune	1,8
DAM 11	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue du Bolloch	Commune	7,9
DAM 12	Rectification d'un virage sur la RD 35 au Sud de l'agglomération	Commune	5,5
DAM 13	Aménagement d'une voie de 8 mètres d'emprise en bordure Ouest de la zone de hangars agricoles reliant assurant la jonction entre la rue Maymatt et le chemin rural dit « Schlettstadterweg »	Commune	8,8
DAM 14	Aménagement d'une amorce de voie de 5 mètres d'emprise pour l'accès à la zone IAU à partir de la rue Maymatt	Commune	0,5
DAM 15	Elargissement à 8 mètres d'emprise d'un chemin rural reliant la rue du Bernstein au Nord de la zone IAU	Commune	1,3
DAM 16	Elargissement à 2 mètres d'emprise du sentier assurant la desserte à l'Ouest de la zone IAU à partir de la rue de l'Ortenbourg	Commune	0,6
DAM 17	Création d'un parking	Commune	27,7
DAM 18	Agrandissement de la cour de l'école primaire	Commune	4,5
DAM 19	Aménagement d'un espace public dédié à un parking	Commune	7,2
DAM 20	Elargissement de 1 mètre d'emprise de la rue de Freppel	Commune	5,4

1.6. Rajout des pastilles d'emprise d'emplacements réservés

- **Dambach-la-Ville** : emplacements réservés DAM 15 et 16

Présentation, explications, justifications

Les pastilles indiquant l'emprise des emplacements réservés DAM 15 et 16, de respectivement 8 mètres et 2 mètres, ont été oubliées au plan de zonage. Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle en les intégrant au plan de zonage.

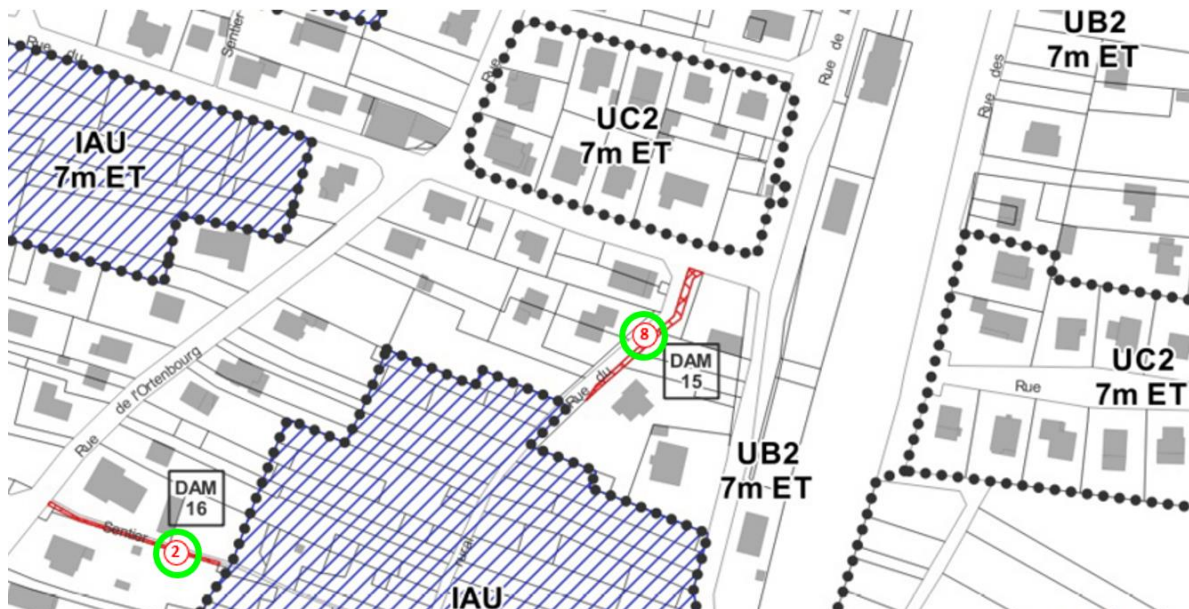
DAM 15	Elargissement à 8 mètres d'emprise d'un chemin rural reliant la rue du Bernstein au Nord de la zone IAU	Commune	1,3
DAM 16	Elargissement à 2 mètres d'emprise du sentier assurant la desserte à l'Ouest de la zone IAU à partir de la rue de l'Ortenbourg	Commune	0,6

Traduction dans le PLUi

Ces points de modification concernent la pièce n°4.2 « Règlement graphique » avec les plans de zonage n°21 au 1/2000^e et n°34 au 1/5000^e et la page 5 de la pièce n°5 « Liste des emplacements réservés » (cf. *extrait suivant*).

Les numéros des plans de zonage (règlement graphique) sont susceptibles de changer suite au recadrage des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

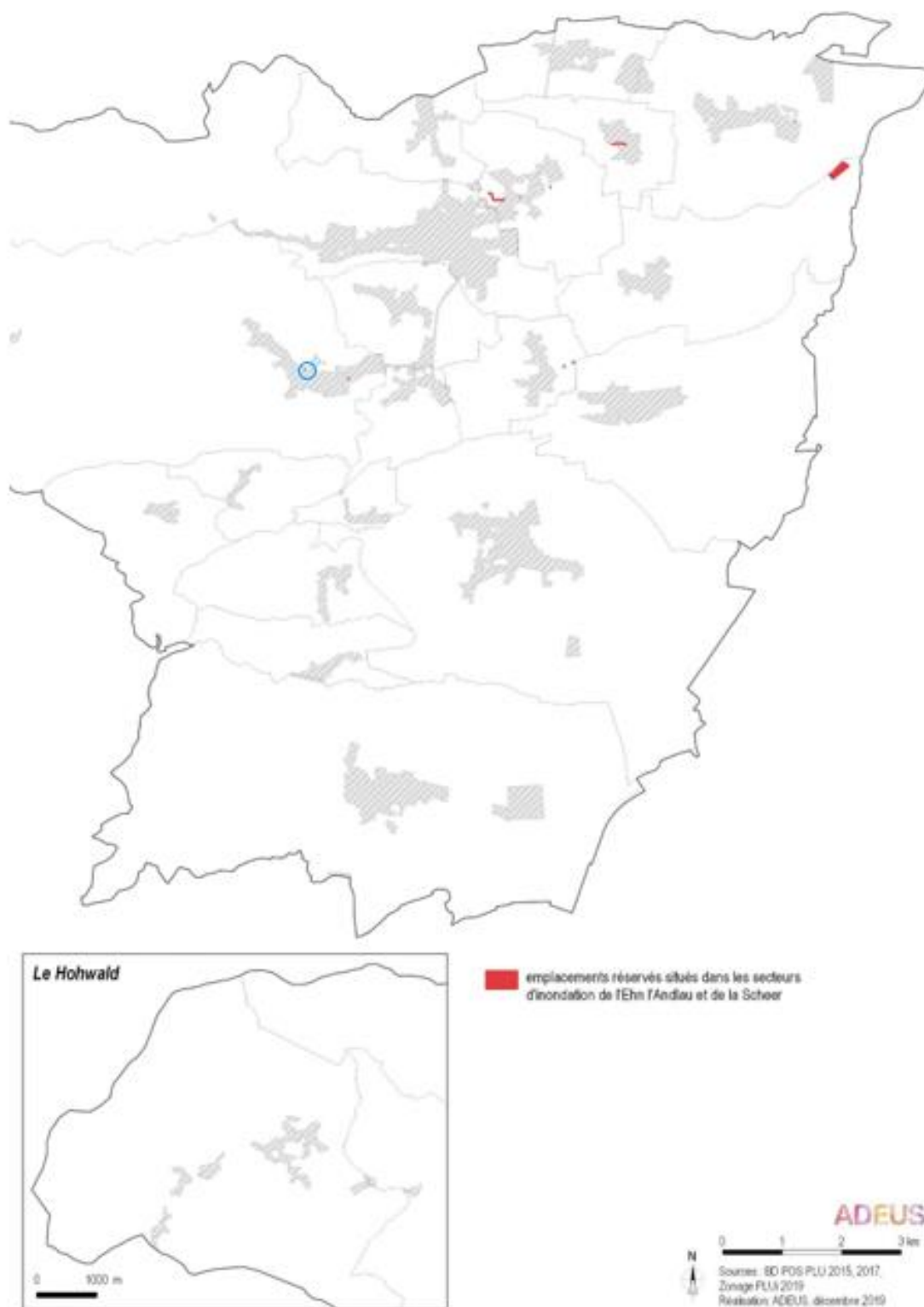
Extrait du plan de zonage



La suppression des emplacements réservés, évoqués précédemment, implique une mise à jour des cartes n° 11, 15, 16, 17, 19, 24 et 28 de l'évaluation environnementale.

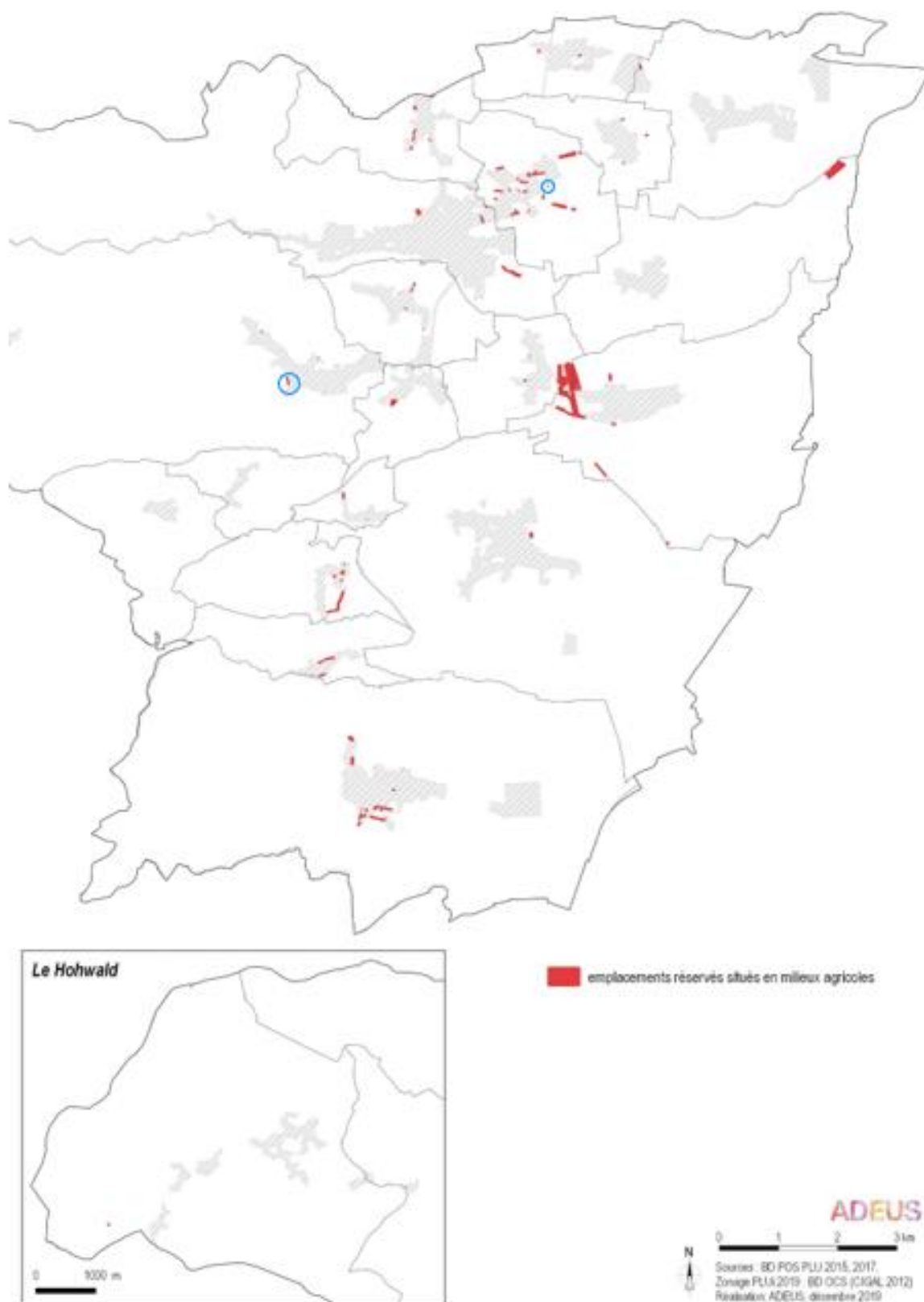
Extrait de l'évaluation environnementale p. 83

Carte 11 : Les emplacements réservés dans les zones inondables



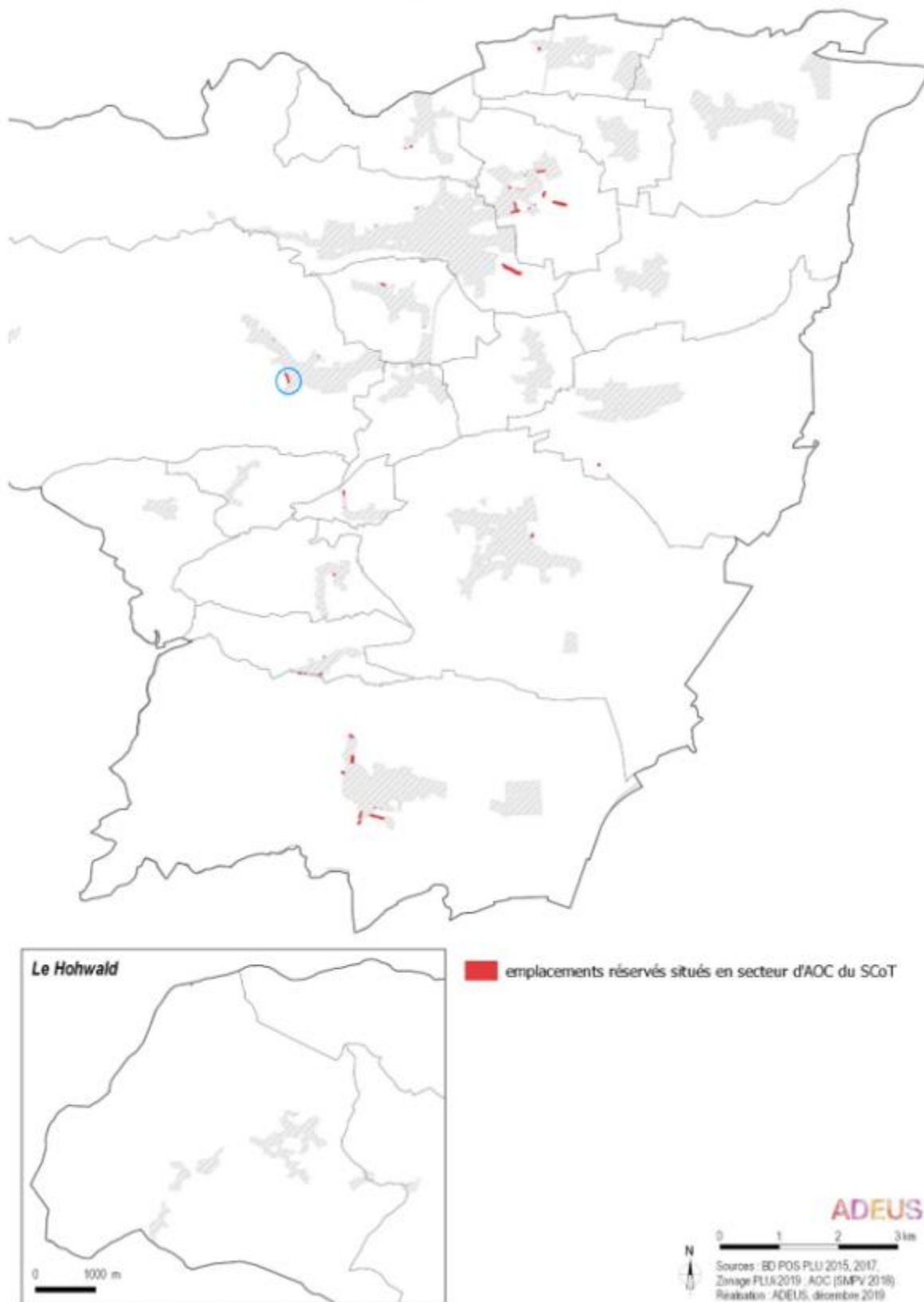
Extrait de l'évaluation environnementale p. 90

Carte 15 : Emplacements réservés au sein des terres agricoles



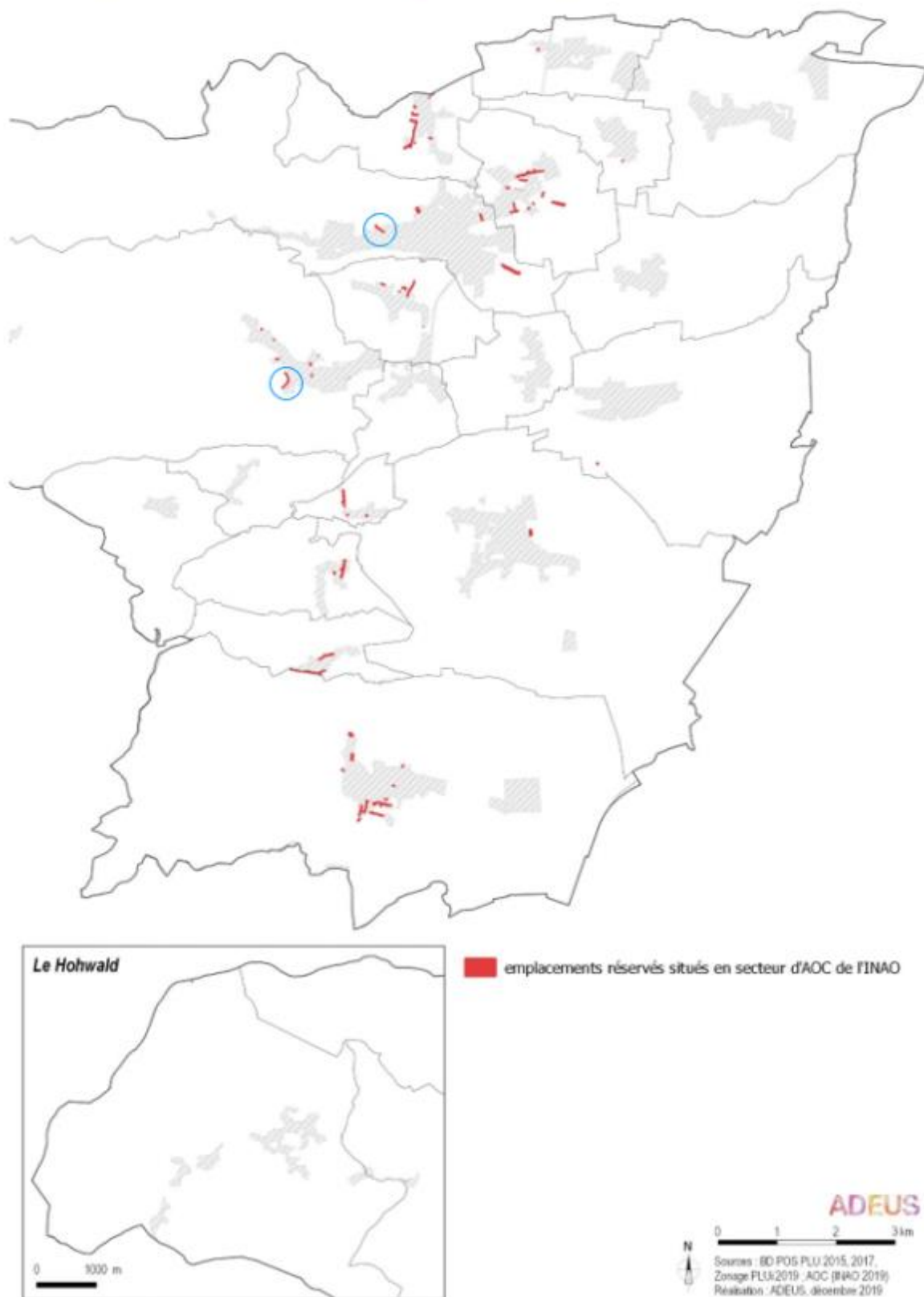
Extrait de l'évaluation environnementale p. 91

Carte 16 : Emplacements réservés au sein des terres agricoles (AOC-SCoT du Piémont des Vosges)



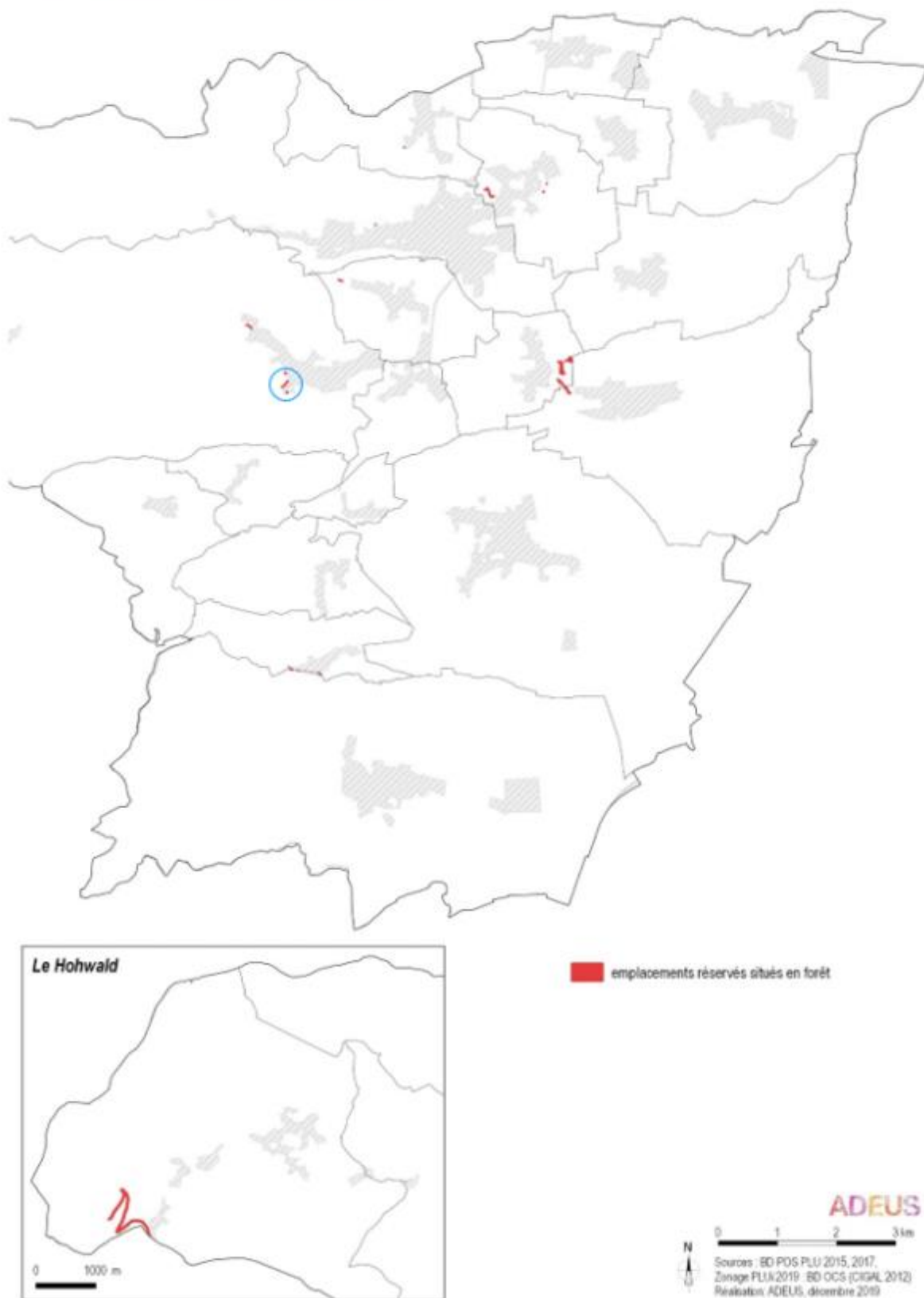
Extrait de l'évaluation environnementale p. 92

Carte 17 : Emplacements réservés au sein des terres agricoles (AOC-INAO)



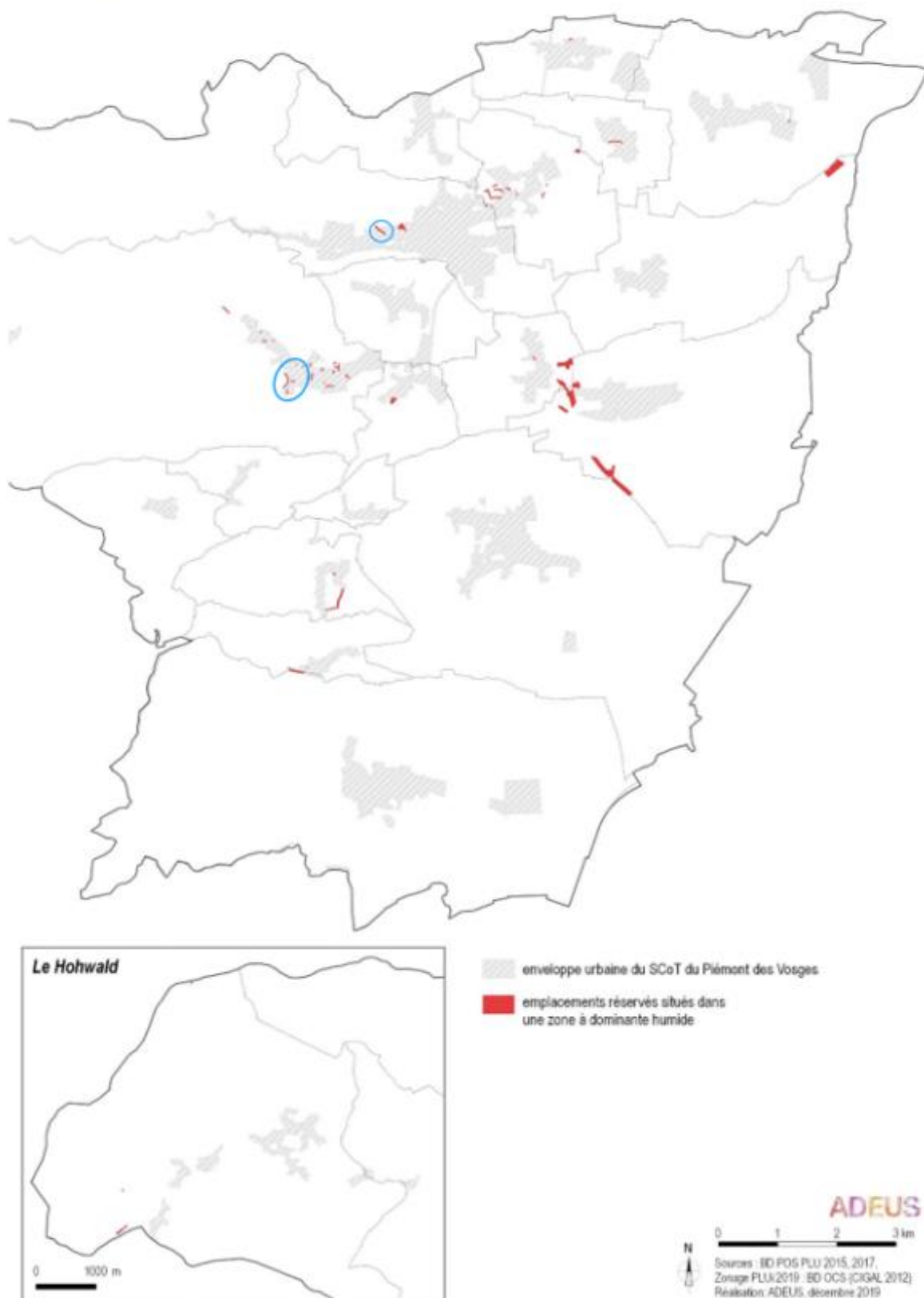
Extrait de l'évaluation environnementale p. 97

Carte 19 : Emplacements réservés au sein des forêts



Extrait de l'évaluation environnementale p. 109

Carte 24 : Emplacements réservés au sein des zones à dominante humide



1.7. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **Eichhoffen** : secteur « rue des Industries »

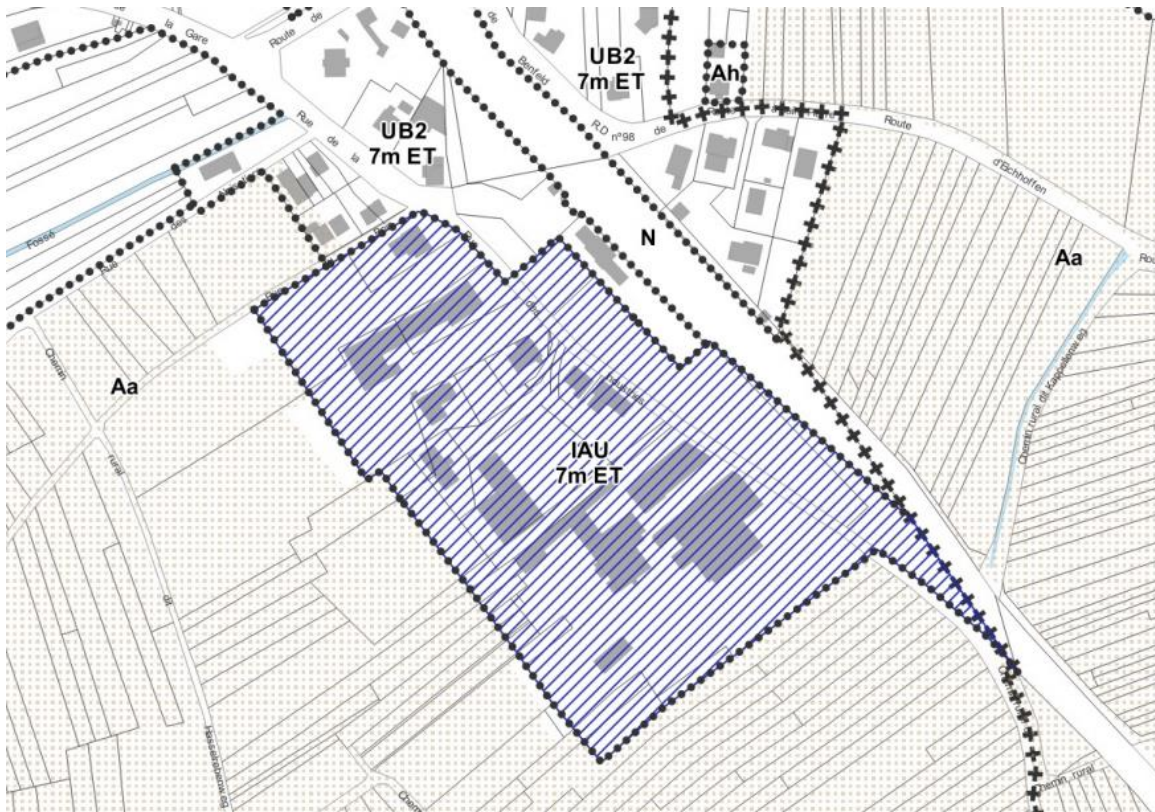
Présentation, explications, justifications

Quelques erreurs matérielles sont survenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone à urbanisation future IAU, située au Sud-Est du village d'Eichhoffen à proximité de la gare.

Ces erreurs, citées ci-dessous, sont rectifiées :

- une incohérence entre le classement IAU (zone à urbanisation future) au plan de zonage et IIAU (réserve foncière) à l'OAP. Cette erreur de dénomination est rectifiée à l'OAP ;
- la mention "*Il demeure en zone IIAU, réserve foncière et nécessitera une modification du PLUI du Pays de Barr pour l'ouvrir à l'urbanisation*" au paragraphe « 1. situation du secteur » de l'OAP est supprimée ;
- le nom de la rue "*des Industries*" au paragraphe « 4. *Intégration environnementale et paysagère* » de l'OAP est à rectifier ;
- la référence à la zone UB au paragraphe « 5. Desserte et organisation viaire » de l'OAP est à ajuster.

Extrait du plan de zonage



Traduction dans le PLUi

Ces points de modification concernent la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » aux pages 75 et 76 (*cf. extraits suivants*).

Extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation p.75 et 76

17. EICHHOFFEN - SECTEUR « RUE DES INDUSTRIES »

1. Situation du secteur

Le secteur « rue des Industries », d'une superficie de 4,47 hectares, est situé en entrée Sud-Est du village, le long de la rue des Industries et à proximité de la gare. **Il demeure en zone IIAU, réserve foncière et nécessitera une modification du PLUi du Pays de Barr pour l'ouvrir à l'urbanisation.**

2. Destination du secteur

Ce secteur de requalification de la zone d'activités est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

4. Intégration environnementale et paysagère

Mesures d'insertion environnementale

Prise en compte des sites et sols pollués

Le projet devra prendre en compte et intégrer la gestion des éventuelles suspicions de risques de pollution du sol du site de renouvellement urbain (ancienne activité artisanale / industrielle). En cas de pollution avérée du sol, une dépollution préalable à l'ouverture à l'urbanisation devra être engagée.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Un dispositif de gestion des eaux pluviales sera prévu avec l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

Des formes urbaines compactes et peu consommatrices d'espace, sous forme de maisons en bande, maisons jumelées, petits collectifs, devront être implantées de part et d'autre de la rue **de la Gare des Industries** afin de constituer un front urbain en entrée Sud du village.

En lisière Sud et Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

5. Desserte et organisation viaire

Voies de desserte

L'accès à la partie Ouest de la zone (secteur de renouvellement urbain) devra se faire à partir de la rue des Industries, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone. Un bouclage devra être aménagé avec la voie de desserte de la zone **UB IAU**.

L'accès des constructions à l'Est de la rue des Industries se fera directement à partir de la rue des Industries tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

Liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter à la gare et au reste du village.

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

La partie à l'Est de la rue des Industries comportera uniquement des logements intermédiaires.

La partie Ouest de la zone devra être rendue visible à partir des deux angles de la zone.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

- **Gertwiller** : secteur « Heiligenbronnreben »

Présentation, explications, justifications

Suite à la suppression de l'ER GER 24, l'OAP du secteur « Heiligenbronnreben » à Gertwiller nécessite d'être ajustée.

Le schéma de principes est rectifié. Le principe de voie à créer / aménager Nord-Sud et l'amorce de voie au Nord de la zone sont supprimés. L'accès à la zone et l'organisation viaire se feront par un bouclage à partir de la rue au Sud.

Ainsi, le paragraphe 5. "Desserte et organisation viaire" est ajusté en ce sens.

Le titre du paragraphe 7 ne correspond pas au schéma de principes d'aménagement. Il convient donc de remplacer "*Programmation et formes urbaines*" par "*Schéma de principes d'aménagement*".

Dossier approuvé le 17.12.2019



Rectification



Traduction dans le PLUi

Ces points de modification concernent la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » aux pages 82 et 83 (*cf. extraits suivants*).

Extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation p.82 et 83

5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire **en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone à partir de la rue Heiligenbronn au Sud**, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone assurant un bouclage **entre à partir de la rue Heiligenbronn au Sud et la rue Herrenhausen au Nord**.

Au Nord de la zone, une voie devra être aménagée afin de relier la future voie de desserte à la rue Herrenhausen.

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCot du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

7. Programmation et formes urbaines « **Schéma de principes d'aménagement** »



- | | |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Voie existante |
|  À supprimer |  Voie à créer / aménager |
|  Accès à la zone à prévoir |  Fonds de parcelles à végétaliser |

1.8. Règlement écrit

- Zone UA - article 5.2 Hauteur maximale des constructions

Présentation, explications, justifications

A l'alinéa 2 de l'article 5 de la zone UA, un reliquat de texte « *à vérifier si maintenu* » est une erreur matérielle qui doit être supprimée.

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 33 (*cf. extrait suivant*).

Extrait du règlement écrit p.33

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. **(à vérifier si maintenu)**
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. 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.
5. La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

- **Zone UA - article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

[Présentation, explications, justifications](#)

La numérotation des alinéas de l'article 7 de la zone UA rend l'application de la disposition concernant l'implantation des piscines ambiguë. On ne sait pas si cette disposition s'applique au 1^{er} et au 2^e rang ou uniquement au 2^e rang. Par conséquent les alinéas de l'article 7 de la zone UA sont renumérotés afin de clarifier l'application des règles et notamment celle relative aux piscines qui s'applique bien aux 1^{er} et 2^e rangs.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 34 (*cf. extrait suivant*).

Extrait du règlement écrit p.34

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

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

1.1. ~~1-~~ Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

1.2. ~~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. ~~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. ~~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. ~~5-~~ Les constructions et installations peuvent s'implanter

a. le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, 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).

3. ~~6-~~ Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

- **Zones UB et UC - article 10.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Présentation, explications, justifications

La dernière disposition concernant les toitures des zones UB1 et UC1 « *de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse* » est redondante avec les dispositions précédentes. Il s'agit d'un reliquat de texte qui doit être supprimé.

A l'article 10 UB, une erreur matérielle est intervenue dans la numérotation des alinéas concernant les façades et les toitures. Cette erreur est rectifiée en les renumérotant.

Traduction dans le PLUi

Ces points de modification concernent la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages 49 et 61 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit - p.49

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

1. Façades

Dans la zone UB :

- Les teintes vives (~~dont le blanc~~) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Dans la zone UBp2 :

- 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 le secteur de zone UB1 (communes de plaine : Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Voff, Zellwiller) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent (Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald,...). Elles peuvent avoir 4 pans ;
- Les toitures plates sont interdites en première ligne ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
 - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
 - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal ;

- o ~~de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.~~

Dans le secteur de zone UB2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfing, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées uniquement pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.

Dans la zone UBp2 - 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°.

Extrait du règlement écrit - p.61

- Les toitures plates, **toitures terrasses** sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
 - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
 - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal ;
 - o **de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.**

Dans le secteur de zone UC2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toits plats sur des volumes principaux des bâtiments sont autorisés uniquement sur des terrains en pente et dans des secteurs en comprenant déjà un nombre significatif.

Des toitures à pan unique sont autorisées pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation (garages...).

La règle de toiture ne s'applique pas aux vérandas.

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.

- **Zone UXs à Zellwiller - article 2 Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Présentation, explications, justifications

Le secteur UXs est un secteur de zone spécifique à Zellwiller qui accueille la station d'épuration, le sécheur solaire de boues et le méthaniseur. Une erreur matérielle est survenue avec l'omission de la mention du méthaniseur dans les occupations et utilisations du sols autorisées dans cette zone.

Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle en autorisant le méthaniseur au même titre que la station d'épuration et le sècheur solaire de boues.

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages 75 et 76 et la pièce n°1 « Rapport de présentation - justifications » à la page 93 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit - p.75

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 deux sous-secteurs de zone : **UXb2** qui comprend le pôle de santé du Piémont et **UXb1** qui est dédiée aux vocations économiques, excepté les activités liées à la santé ;
- Un secteur de zone **UXs**, qui correspond à la station d'épuration, et au sècheur 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)

Extrait du règlement écrit - p.76

Dans la zone UXs :

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

Extrait des justifications du rapport de présentation - p.93

- une seconde catégorie comprend les zones économiques spécialisées, répondant à des fonctions plus spécifiques et/ou localisées de façon ponctuelle sur le territoire : il s'agit des secteurs de zone UXa, UXb et UXs.
 - Le secteur de zone UXa comprend une zone d'activités commerciales à Barr ;
 - Le secteur de zone UXb correspond au Parc d'Activités du Piémont de Goxwiller-Valff. Ce dernier est scindé en deux sous-secteurs de zones. Le sous-secteur **UXb2** comprend le pôle de santé du Piémont qui regroupe des professionnels de santé et n'autorise que les activités liées à la santé. Quant au sous-secteur de zone **UXb1** il autorise l'ensemble des vocations économiques hormis les activités liées à la santé ;
 - Le secteur UXs qui correspond à la station d'épuration, et au séchage de boues et au méthaniseur à Zellwiller.

- **Zone IAU - article 10.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Présentation, explications, justifications

A l'aliéna 2 de l'article 10 de la zone IAU, un reliquat de texte est supprimé, il relève de l'erreur matérielle.

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 91 (*cf. extrait suivant*).

Extrait du règlement écrit - p.91

Les

- Les toitures plates, **toitures terrasses** sont autorisées uniquement sur les extensions et annexes à condition de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.

Dans le secteur de zone IAU - communes du piémont (Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, **toitures terrasses** pourront être aménagées pour des bâtiments situés sur des terrains en pente.

Dans le secteur de zone IAU - 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 **terrasses 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 le secteur de zone IAU - commune de montagne (Le Hohwald) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions pourra être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, **toitures terrasses** pourront être aménagées au-dessus de 600 mètres d'altitude et à condition d'être intégrées dans le paysage (végétalisées).

3. Matériaux

Dans la zone IAU :

- 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.

- **Zone A - article 2 Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Présentation, explications, justifications

Une erreur matérielle dans la numérotation des alinéas de l'article 2 du règlement de la zone A est rectifiée.

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 131 (*cf. extrait suivant*).

Extrait du règlement écrit - p.131

3. ~~6.~~ Dans le secteur de zone Ac1 :

- Les constructions à usage d'habitation (logement de fonction), y compris les locaux accessoires, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole et au fonctionnement des centres équestres,
 - que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation,
 - que la surface du logement n'exède pas 220 m² de surface de plancher par exploitation,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'hébergement et à la restauration de personnes exerçant des activités équestres.

4. ~~5.~~ 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 à la date d'approbation du PLU 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.

5. ~~6.~~ Dans le secteur de zone Al :

- Les constructions et installations légères de loisirs dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

6. ~~7.~~ Dans le secteur de zone As :

- Les serres agricoles d'une emprise au sol maximale de 500 m² et à condition que leur hauteur hors tout n'exède pas 4,20 m ainsi que les locaux de vente des produits issus de cette activité.

- **Zone A - article 16.3 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

[Présentation, explications, justifications](#)

A l'alinéa 3 de l'article 16 du règlement de la zone A, une correction, liée à une faute de frappe du mot « *circulations* », est faite.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 135 (*cf. extrait suivant*).

Extrait du règlement écrit - p.135

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 circulation.

2. Ajustements mineurs

2.1. Substitution d'un fond de plan cadastral plus récent au règlement graphique

[Présentation, explications, justifications](#)

Un fond de plan cadastral plus récent est substitué afin de remplacer le fond de plan cadastral utilisé pendant toute l'élaboration du PLUi et jusqu'à son approbation.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne l'ensemble des plans de zonage (règlement graphique) au 1/2000^e et au 1/5000^e.

2.2. Recadrage des plans de zonage (règlement graphique)

[Présentation, explications, justifications](#)

Les plans de zonage sont recadrés afin que chaque commune dispose d'une couverture centrée au 1/2000^e sur les centres de villes, bourgs et villages et d'une meilleure couverture au 1/5000^e le cas échéant.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.2 « Règlement graphique », c'est-à-dire l'ensemble des plans de zonage au 1/2000^e et au 1/5000^e.

2.3. Règlement écrit

- **Suppression de la référence « à la date d'approbation du PLUi »**

[Présentation, explications, justifications](#)

La référence « à la date d'approbation du PLUi » n'a pas lieu d'être dans les zones encore non urbanisées et destinées à être urbanisées (IAU, IAUE et IAUT). Elle est également supprimée dans les sous-secteurs comprenant des habitations existantes situées à l'écart des zones urbaines en milieu agricole (Ah) et naturel (Nh). Cette mention est supprimée afin de ne pas conditionner la réalisation d'un projet à un référentiel mais de se référer à la situation matérielle au moment du dépôt du permis de construire.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages suivantes (*cf. extraits suivants*) :

- n°88 (article 2 IAU alinéa 3),
- n°98 (article 2 IAUE alinéa 6),
- n°106 (article 2 IAUT alinéa 7),
- n°130 (article 2 A alinéa 1),
- n°131 (article 2 A alinéa 5),
- n°143 (article 2 N alinéa 5),
- n°153 et 159 du lexique.

Extrait du règlement écrit - p.88

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 ~~à la date d'approbation du PLUi~~) 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.

Extrait du règlement écrit - p.98

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 ~~à la date d'approbation du PLUi~~) 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.

Extrait du règlement écrit - p.106

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 ~~à la date d'approbation du PLUi~~) 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 réglementé.

Extrait du règlement écrit - p.130

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 à la date d'approbation du PLU.
- 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 m² ;
 - 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 m². 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 l'ensemble de la zone Ac (les zones Ac1 et Ac2) :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- 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 aux activités touristiques ayant pour support l'activité agricole (locaux de vente au détail des produits de l'exploitation, gîtes, ferme-auberge, camping à la ferme, ...) à condition d'être situées à proximité des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires aux activités équestres.

Extrait du règlement écrit - p.131

~~3.~~ 3. Dans le secteur de zone Ac1 :

- Les constructions à usage d'habitation (logement de fonction), y compris les locaux accessoires, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole et au fonctionnement des centres équestres,
 - que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation,
 - que la surface du logement n'exède pas 220 m² de surface de plancher par exploitation,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'hébergement et à la restauration de personnes exerçant des activités équestres.

~~4.~~ 4. Dans le secteur de zone Ah :

- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, autres qu'agricoles, à condition :
 - o qu'il n'y ait aucun changement de destination ;
 - o qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée de maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m² d'emprise au sol.
 - o La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

~~5.~~ 5. Dans le secteur de zone Al :

- Les constructions et installations légères de loisirs dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

~~6.~~ 6. Dans le secteur de zone As :

- Les serres agricoles d'une emprise au sol maximale de 500 m² et à condition que leur hauteur hors tout n'exède 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.

Extrait du règlement écrit - p.143

- 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 à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 100 m² 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 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 :
 - o qu'il n'y ait aucun changement de destination ;
 - o qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée de maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m² d'emprise au sol.
 - o 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 Ni, 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.

Extrait du lexique règlement écrit - p.153

■ **Bâtiment**

~~Désigne toute construction durable, couverte et close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.~~

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 à la date d'approbation du présent PLU.

■ **Bâtiment principal ou construction principale**

Construction implantée 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**

~~Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.~~

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.

Extrait du lexique du règlement écrit - p.159

■ **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 ~~à la date d'approbation du PLU~~ est limitée à environ un tiers de la surface de plancher et de l'emprise au sol conservée existant ~~à la date d'approbation du PLU~~. 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 îlot.

■ **Installation**

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

■ **Intervention sur l'existant**

Tout travaux ou extension d'une construction existante

■ **Ligne de 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.

- **Remplacer les toitures « terrasses » par toitures « plates »**

Présentation, explications, justifications

En vue de clarifier la réglementation des toitures, la mention toitures « terrasses » est supprimée dans toutes les zones du règlement concernées. Seule la dénomination toitures « plates » est maintenue. L'objectif consiste à réglementer les toitures en fonction de leur morphologie souhaitée et non pas par rapport à l'usage qui peut en être fait (végétalisation, terrasse,...).

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages suivantes :

- 36 (article 10 UA alinéa 2),
- 47 (article 5 UB alinéa 2),
- 49 (article 10 UB alinéa 2),
- 50 (article 10 UB alinéa 2),
- 61 (article 10 UC alinéa 2),
- 91 (article 10 IAU alinéa 2),
- 134 (article 10 A alinéa 2),
- 146 (article 10 N alinéa 2),

et la pièce n°1 « Rapport de présentation - justifications » aux pages 81, 82, 132, 133 et 141 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit - p.36

2. Toitures

Dans la zone UA :

- La pente de toiture des volumes principaux* des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.
- Les toitures plates sont interdites en première ligne.
- Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates végétalisées ou des terrasses accessibles sont autorisées en seconde ligne pour des volumes de faible emprise* ou des volumes d'articulation, sous réserve
 - o que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière d'une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 40° et 52°;
 - et
 - o que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale*, à laquelle ils sont annexés ;
 - o de ne pas être visibles du domaine public ;
 - o que la hauteur maximale sur limite séparative soit limitée à 3,50 mètres.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent (Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald,...). 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 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.

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 30m².
- 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.

Extrait du règlement écrit - p.47

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.

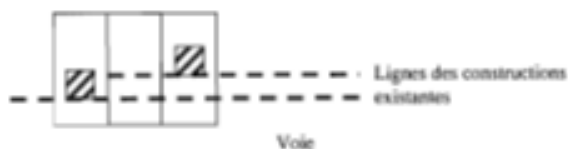
Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions

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 **terrasses plates** est autorisé.
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. 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 **déjà** 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.

Extrait du règlement écrit - p.49

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

1. Façades

Dans la zone UB :

- Les teintes vives (~~dont le blanc~~) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Dans la zone UBp2 :

- 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 le secteur de zone UB1 (communes de plaine : Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent (Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald,...). Elles peuvent avoir 4 pans ;
- Les toitures plates sont interdites en première ligne ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
 - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
 - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal ;
 - o ~~de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.~~

Dans le secteur de zone UB2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées uniquement pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.

Dans la zone UBp2 - 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°.

Extrait du règlement écrit - p.50

- 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 ~~terrasses~~ plates de faible emprise au sol sont autorisées pour une surface représentant au maximum 10% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

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

Dans le secteur de zone UB3 (*commune de montagne : Le Hohwald*) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ pourront être aménagées au-dessus de 600 mètres d'altitude et à condition d'être intégrées dans le paysage (végétalisées).

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.

~~9.~~ **3. Matériaux**

Dans la zone UBp2 :

- 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.

~~10.~~ **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.

~~11.~~ **5. Remblais**

- Les remblais en forme de taupinière sont interdits.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau du terrain naturel d'assiette de la construction.
- Un des accès (entrée principale ou entrée de garage) devra se faire au niveau du terrain naturel avant travaux.

Extrait du règlement écrit - p.61

- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
 - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
 - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal ;
 - o ~~de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.~~

Dans le secteur de zone UC2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toits plats sur des volumes principaux des bâtiments sont autorisés uniquement sur des terrains en pente et dans des secteurs en comprenant déjà un nombre significatif.

Des toitures à pan unique sont autorisées pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation (garages...).

La règle de toiture ne s'applique pas aux vérandas.

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.

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.

Extrait du règlement écrit - p.91

~~Les~~

- Les toitures plates, toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les extensions et annexes à condition de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.

Dans le secteur de zone IAU - communes du piémont (Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, toitures terrasses pourront être aménagées pour des bâtiments situés sur des terrains en pente.

Dans le secteur de zone IAU - 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 terrasses 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 le secteur de zone IAU - commune de montagne (Le Hohwald) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions pourra être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, toitures terrasses pourront être aménagées au-dessus de 600 mètres d'altitude et à condition d'être intégrées dans le paysage (végétalisées).

3. Matériaux

Dans la zone IAU :

- 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.

Extrait du règlement écrit - p.134

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 **terrasses 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.

Extrait du règlement écrit - p.146

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 végétalisées 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

Extrait du rapport de présentation - justifications - p.81

- L'implantation en « ~~Schlupf~~ » est autorisée uniquement si sur la parcelle voisine la construction a été bâtie avec ce mode d'implantation. L'objectif de cette disposition est de permettre de reconduire une forme traditionnelle d'implantation du bâti lorsqu'elle existe.

L'implantation sur limite séparative est conditionnée par une longueur maximale de façade du bâtiment pouvant s'implanter au droit de cette limite (12 mètres maximum d'un seul tenant et 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives).

A noter que pour des questions de nuisances sonores des piscines, le bord des bassins doit respecter une distance minimale de 2 mètres de toute limite séparative.

- **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les secteurs pavillonnaires (art. 8 UB)**

Comme en zone UA, le règlement impose une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, ceci pour des raisons de sécurité incendie essentiellement. Cette distance de sécurité entre deux bâtiments assure également une « aération » du bâti sur une même parcelle.

Il est également précisé que la reconstruction à l'identique est autorisée par ne pas léser les propriétés de leur densité bâtie.

- **Insertion des constructions dans les secteurs pavillonnaires (art. 9 UB)**

Comme en zone UA, l'article 9 UB, consacré à l'insertion des constructions dans le contexte, ne fait que rappeler que la pente du terrain naturel doit être préservée. En effet, certains villages et même Barr comportent des pentes importantes à certains endroits en zone UB.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 9 UB, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les secteurs pavillonnaires (art. 10 UB)**

Les caractéristiques architecturales des constructions dans le tissu diffus constituent, comme dans les centres anciens (zone UA), un élément important dans l'image des communes et participent à la qualité du paysage urbain. Elles donnent la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ».

L'insertion paysagère d'une construction et son impact dans le paysage ont été gérés dans le PLUi en tenant compte de la topographie des lieux. Ainsi, trois secteurs de zones (UB1, UB2 et UB3) introduisent des dispositions réglementaires spécifiques portant sur les toitures des constructions. Ils introduisent une variation de règle des toitures des volumes principaux des constructions principales en fonction de la topographie (plaine / piémont / montagne).

- Le secteur UB1 concerne les communes de plaine (*Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Velff, Zellwiller*) et son objectif consiste à maintenir les toitures à deux pans symétriques pour les volumes principaux des villages alsaciens comme en zone UA. Les toits plats, **toitures terrasses** sont possibles uniquement en seconde ligne pour les annexes et les extensions (dont la hauteur est limitée à l'égoût du toit du bâtiment principal et dont la surface ne doit pas dépasser 20% de la surface du bâtiment principal).

Extrait du rapport de présentation - justifications - p.82

De même qu'en zone UA, les toitures à la Mansart sont permises uniquement dans les zones à proximité desquelles elles existent comme à Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald, notamment.

- le secteur UB2 concerne les communes du piémont (Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld) et son objectif est de pérenniser les toitures traditionnelles (deux pans symétriques des volumes principaux) en permettant uniquement les toitures plates, toitures terrasses pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.
- le secteur UB3 concerne la commune de montagne du Hohwald et son objectif consiste à permettre une bonne intégration paysagère des bâtiments en fonction de leur situation, de leur topographie. Ainsi, les toits plats sont autorisés uniquement au-dessus d'une certaine altitude définie au règlement et à condition d'être intégrés dans la pente. Pour les autres constructions, les toitures en pente sont obligatoires.

Le secteur de zone UBp correspond au sous-secteur de zone destiné à la prise en compte de dispositions patrimoniales spécifiques à Mittelbergheim. Les dispositions portant sur les caractéristiques architecturales des façades et des toitures dans les secteurs pavillonnaires UBp sont identiques à celles de la zone UA, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Toutes ces dispositions ont pour objectif de permettre une évolution du bâti dans le respect des formes générales du quartier tout en permettant des adaptations mineures liées aux nouveaux modes de vie.

- **Caractéristiques des clôtures et prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans les secteurs pavillonnaires (art. 11 et 12 UB)**

Les dispositions des articles 11 et 12 UB de la zone UB reprennent plusieurs fondamentaux similaires à ceux de la zone UA, et sont prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

Les caractéristiques des clôtures (commune/commune) de la zone UB diffèrent quelque peu de celles de la zone UA.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans les secteurs pavillonnaires (art. 13 UB)**

Dans la ligne droite de l'objectif du PADD (« Faire évoluer le territoire pour le rendre moins dépendant des énergies « importées », « verdier » les énergies utilisées et organiser un développement urbain qui limite ses effets sur le climat »), le règlement met en application ses déclinaisons :

- Utiliser le potentiel en énergies renouvelables,
- Améliorer la part d'énergies renouvelables dans la consommation énergétiques.

Le règlement pose la condition de l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables à des préoccupations d'intégration architecturales du projet : ils doivent être posés dans l'allure générale de la toiture, de manière la plus harmonieuse possible.

- **Surface non imperméabilisée et obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs dans les secteurs pavillonnaires (art. 15 et 16 UB)**

Extrait du rapport de présentation - justifications - p.132

Pour les habitations nécessaires aux exploitants, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit ce qui permet de réaliser un pavillon de taille standard. La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants pour une meilleure intégration paysagère. Les dispositions en matière de toitures sont également similaires à celles des zones urbaines, proposant une relative ouverture architecturale.

Les abris de pâture sont eux limités à 3,50 mètres maximum.

▪ **L'implantation par rapport aux voies dans la zone agricole (art. 6 A)**

Comme en zone naturelle, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 5 mètres minimum pour des motifs de sécurité des diverses circulations. Mais 6 mètres sont demandées par rapport aux chemins ruraux et 2 mètres par rapport aux sentiers piétons. Pour les clôtures, 4 mètres sont demandées par rapport aux chemins ruraux. Ceci pour ne pas gêner les éventuels véhicules agricoles, ainsi que les espaces de promenade. Des exceptions sont néanmoins admises pour admettre une certaine souplesse en fonction des différents cas de figure qui peuvent se présenter.

▪ **L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone agricole (art. 7 A)**

Comme en zone naturelle, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, un minimum de 3 mètres de distance des limites séparatives est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment. Comme pour l'article 6 A, des exceptions sont admises.

Dans le secteur de zone Ac2, l'implantation sur limite séparative ou à l'alignement des bâtiments existants est autorisée uniquement dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

▪ **L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone agricole (art. 8 A)**

Comme en zone naturelle, un minimum de 4 mètres de distance entre bâtiments est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment.

▪ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone agricole (art. 10 A)**

Les façades des bâtiments doivent éviter les teintes claires ou vives très voyantes dans le paysage ; seules les teintes à dominante sombre et mates sont autorisées. Les bâtiments agricoles présentent souvent des volumétries importantes et s'insèrent dans un paysage relativement ouvert permettant des vues lointaines. Les teintes autorisées permettent de limiter cet impact visuel dans le grand paysage, à la différence des couleurs claires notamment le blanc.]

De plus, les abris de jardin doivent être d'aspect bois. Il est en effet important que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage agricole de la zone A.

C'est aussi pour cette raison que les toitures des maisons d'habitation doivent être pentues, à la manière traditionnelle avec une pente de 40 à 52° (sauf pour les extensions autorisées). De plus, les matériaux de toitures autorisés doivent avoir la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures **plates végétalisées**.

Extrait du rapport de présentation - justifications - p.133

En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, la pente des toitures peut être plus faible, elle sera comprise entre 10° et 30°. Toutefois, pour encourager l'utilisation des énergies « vertes », les toitures **plates terrasses** sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables.

La pente des toitures des bâtiments d'exploitation doit être comprise entre 10° et 30°.

- **Caractéristiques des clôtures dans la zone agricole (art. 11 A)**

Comme en zone naturelle, la hauteur des clôtures autour des constructions en zone A est de 2 mètres maximum. De plus, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité.

- **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone agricole (art. 12 A)**

Toujours pour les mêmes raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact visuel des constructions dans un espace agricole ou naturel, le PLUi donne une règle qualitative. L'aspect des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti et naturel. Et 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.

De plus, comme dans beaucoup de zones du PLUi, les murs en pierre doivent être préservés comme éléments du paysage rural et forestier.

- **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone agricole (art. 13 A)**

Comme en zone naturelle, les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le milieu environnant et qu'ils s'insèrent le mieux possible dans ce dernier.

- **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone agricole (art. 15 A)**

Comme en zone naturelle, sans fixer de ratio, le règlement demande que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement (notamment pour celles qui vont recevoir du public) soient plantées ou aménagées. Ceci pour une meilleure insertion dans le milieu environnant et le confort à l'intérieur des véhicules en été.

- **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs (art. 16 A)**

Pour répondre à une préoccupation d'insertion paysagère des aires de dépôts et de stockage, leur dissimulation par un traitement végétal ou une palissade est requis.

Afin de contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments le long des voies de circulation, les constructions devront s'accompagner de plantations d'arbres.

- **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans la zone agricole (art. 18 A)**

Extrait du rapport de présentation - justifications - p.141

▪ **L'implantation par rapport aux limites séparatives dans la zone naturelle (art. 7 N)**

Comme en zone agricole, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, un minimum de 3 mètres de distance des limites séparatives est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment. Comme pour l'article 6 N, des exceptions sont admises.

▪ **L'implantation des constructions sur une même unité foncière dans la zone naturelle (art. 8 N)**

Comme en zone agricole, un minimum de 4 mètres de distance entre bâtiments est requis mais une distance de sécurité supérieure peut être exigée en fonction des activités notamment.

▪ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions dans la zone naturelle (art. 10 N)**

Les matériaux des surfaces extérieures des bâtiments doivent être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Il est en effet important que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage naturel de la zone N.

C'est aussi pour cette raison que les toitures des maisons d'habitation doivent être pentues, à la manière traditionnelle (sauf pour les extensions autorisées). De plus, les matériaux de toitures autorisés doivent avoir la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures **plates végétalisées**.

▪ **Caractéristiques des clôtures dans la zone naturelle (art. 11 N)**

Comme en zone agricole, les clôtures autour des constructions en zone N doivent être traitées de manière à optimiser leur insertion dans leur environnement en limitant leur hauteur à 2 mètres maximum. D'autre part, elles devront être traitées sous forme de grillage ou haie végétale afin de s'insérer au mieux dans le milieu naturel.

▪ **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier dans la zone naturelle (art. 12 N)**

Toujours pour les mêmes raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact visuel des constructions dans un espace agricole ou naturel, le PLUi donne une règle qualitative. L'aspect des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti et naturel. Et 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.

De plus, comme dans beaucoup de zones du PLUi, les murs en pierre doivent être préservés comme éléments du paysage rural et forestier.

▪ **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales dans la zone naturelle (art. 13 N)**

Comme en zone agricole, les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le milieu environnant.

▪ **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans la zone naturelle (art. 15 N)**

- **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

Présentation, explications, justifications

Concernant la couleur des façades des volumes principaux des constructions dans le tissu urbain (centres anciens UA, extensions spontanées UB, tissus pavillonnaires et extensions futures IAU), le règlement autorise toutes les couleurs sauf les couleurs vives, dont le blanc, ou agressives. Le blanc est ainsi considéré comme une couleur vive alors qu'il peut prendre de nombreuses nuances (azuré, crème, rosé, jaune, plomb,...), des dégradés qui ne sont pas considérés comme des couleurs vives. La couleur blanc comme toutes les autres couleurs peuvent être déclinés selon un nuancier allant des couleurs vives ou agressives ou douces, pastels.

Afin d'introduire un peu plus de souplesse par rapport à cette couleur, la mention « *dont le blanc* » est supprimée aux articles 10 alinéa 1 des zones UA, UB, UC et IAU.

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages suivantes :

- 35 (article 10 UA alinéa 1),
- 49 (article 10 UB alinéa 1),
- 60 (article 10 UC alinéa 1),
- 90 (article 10 IAU alinéa 1),

et la pièce n°1 « Rapport de présentation - justifications » à la page 73 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit p.35

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 (~~dont le blanc~~) 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 installer avec caissons à l'intérieur).
- Les réseaux apparents en façade visible de la rue sont à éviter.
- Les devantures commerciales doivent être le plus sobre possible et sont à inscrire dans la composition architecturale d'ensemble de la façade en évitant de masquer des éléments décoratifs, architecturaux.
- Les revêtements extérieurs de type tôles ondulées, bardeaux en plastique ou métalliques et autres matériaux non compatibles avec le caractère rural et architectural du centre ancien sont interdits.
- Le bardage en bois vertical sur la façade des bâtiments annexes est possible.

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...).

Extrait du règlement écrit p.49

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

~~1.~~ 1. Façades

Dans la zone UB :

- Les teintes vives (~~dont le blanc~~) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Dans la zone UBp2 :

- 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.~~ 2. Toitures

Dans le secteur de zone UB1 (communes de plaine : Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valf, Zellwiller) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent (Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald,...). Elles peuvent avoir 4 pans ;
- Les toitures plates sont interdites en première ligne ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
 - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
 - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal ;
 - o ~~de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.~~

Dans le secteur de zone UB2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates, ~~toitures terrasses~~ sont autorisées uniquement pour les extensions limitées à un niveau de hauteur.

Dans la zone UBp2 - 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°.

Extrait du règlement écrit p.60

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 hors tout 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 (~~dont le blanc~~) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

2. Toitures

Dans le secteur de zone UC1 (communes de plaine : Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toitures plates sont interdites en première ligne ;

Extrait du règlement écrit p.90

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 bords des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
5. 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 (~~dont le blanc~~) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Dans la zone IAU^p :

- 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 le secteur de zone IAU - communes de plaine (Bourgheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;

Extrait du rapport de présentation - justifications p.73

voisine, le PLUi permet de s'adosser à ce pignon sans dépassement ni en terme de hauteur, ni de façades.

▪ **L'implantation des constructions sur un même terrain dans les centres anciens (art. 8 UA)**

Le règlement impose une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments non contigus, ceci pour des raisons de sécurité incendie essentiellement. Cette distance de sécurité entre deux bâtiments assure également une « aération » du bâti sur une même parcelle.

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée.

▪ **Insertion des constructions dans les centres anciens (art. 9 UA)**

L'article 9 UA consacré à l'insertion des constructions dans le contexte ne fait que rappeler que la pente du terrain naturel doit être préservée. En effet, certains centres villages et même Barr comporte des pentes importantes à certains endroits du centre ancien.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 9 UA, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

▪ **Caractéristiques architecturales des façades et toitures dans les centres anciens (art. 10 UA)**

Les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles constituent un élément important dans l'image des centres anciens des communes en Alsace. Elles donnent la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ».

Aussi, malgré la difficulté de cet exercice, le PLUi a fixé plusieurs dispositions, entrant dans le cadre de son champ d'application et de celui des possibilités pratiques de les instruire.

Il a également pris en compte des règles particulières à Mittelbergheim en instaurant un sous-secteur spécifique « ~~UAp~~ » afin de gérer le caractère patrimonial particulier qui a fait la renommée du village ayant acquis le statut de « plus beau village de France ». L'entretien et la valorisation de son patrimoine bâti sont essentiels à la qualité de son image et au potentiel touristique du village. Sans la mise en place de règles spécifiques dans l'ensemble du village, caractérisé par une remarquable unicité, le risque serait de compromettre la qualité du cadre de vie et d'aboutir à une dégradation du tissu urbain ancien au gré de l'implantation de nouvelles constructions qui ne seraient pas en harmonie avec ce dernier.

En cas de réfection et de modification de tout bâtiment ancien et d'implantation de toute nouvelle construction, un certain nombre de règles visent à préserver l'authenticité des tissus villageois anciens.

Ainsi pour les **façades**, leur aspect doit être conservé en préservant leurs caractéristiques (respect du rythme de façade pour les ouvertures nouvelles, conservation des encadrements des ouvertures en pierre de taille, des volets battants pleins). Afin de ne pas les dégrader et pour une meilleure intégration paysagère, les teintes vives **dont le blanc**, ou agressives des volumes principaux sont interdites, les réseaux apparents en façade visible de la rue sont à éviter et les revêtements extérieurs en matériaux non compatibles avec le caractère rural et patrimonial du centre ancien sont également proscrits.

- **Zone UA - article 5 alinéa 4**

Présentation, explications, justifications

L'article 5 alinéa 4 de la zone UA stipule que « *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* ».

Une clarification de la mention « *un élément du tissu urbain traditionnel caractéristique de la zone* » est apportée aux justifications du rapport de présentation.

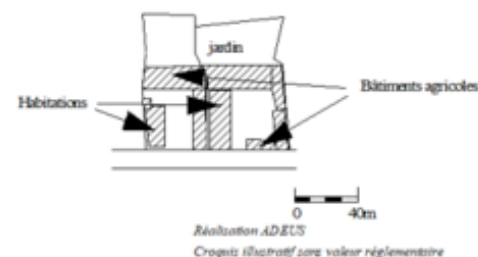
Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°1 « Rapport de présentation - justifications à la page 71 (cf. extrait suivant).

Extrait du rapport de présentation - justifications p.71

Concernant les hauteurs pour les autres bâtiments (agricoles, artisanat, ...), elles doivent être similaires aux hauteurs environnantes, sans préciser, tout comme les extensions des bâtiments existants.

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



Le tissu urbain traditionnel correspond au noyau ancien de ville ou de village. Il comprend principalement des corps de ferme composés de plusieurs bâtiments (habitation, granges...). Il est caractérisé par une morphologie urbaine traditionnelle de type rurale, groupée et dense, dont l'implantation du bâti se fait en périphérie de la parcelle. En cas de disparition d'un élément bâti, constitutif du tissu urbain traditionnel (habitation, granges...), le règlement permet la reconstruction dans le respect des volumétries et des implantations initiales.

L'intégration dans le bâti environnant étant la principale motivation de telles règles.

Attention : Les règles générales des dispositions applicables à toutes zones viennent compléter l'article 5 UA sur les hauteurs, notamment en cas de terrains en pente et d'insertion dans la pente (cf. dispositions applicables à toutes zones).

▪ **L'implantation des constructions par rapport aux voiries dans les centres anciens (art. 6 UA)**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. Le mode d'occupation traditionnel répartissait les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en léger recul (« ~~usage~~ » pour les fermes vosgiennes). Si l'usage qui gouvernait cette disposition a disparu avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en a résulté demeure parfois forte sur les secteurs de cœurs villageois compris dans la zone UA. Le PLUi est très attaché à conserver ce principe d'implantation dominante des constructions à proximité de l'emprise publique, garant du maintien d'un des éléments les plus identitaires de la forme urbaine traditionnelle. Cela motive les dispositions réglementaires définies à l'article 6 UA.

Une implantation stricte et systématique sur limite d'emprise publique n'a néanmoins pas été imposée. Cette règle unique est apparue comme restrictive par rapport à la diversité des situations rencontrées. Certaines rues ont en effet subi des évolutions au fil du temps, où l'alignement strict ou encore l'~~usage~~ dans les villages rue de l'arrière vallée n'étaient plus les modes d'implantation principaux. Pour intégrer ces différences et pour que les constructions nouvelles ne viennent pas en rupture avec l'existant, le règlement a repris cette idée au travers de la notion « d'ordonnement de fait des bâtiments existants » et d'implantation « suivant la ligne des constructions existantes ».

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strict. Il permet de favoriser le maintien du paysage de rue existant sans constituer une contrainte trop rigide ou décalée par rapport au bâti existant. Dans l'hypothèse où aucun ordonnement de fait n'existerait, des dispositions ont été inscrites pour réguler l'implantation des constructions nouvelles dans l'esprit de l'urbanisme traditionnel : l'implantation des constructions de premier rang doit alors se faire sur limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux, l'implantation des constructions de premier rang doit alors se conformer aux implantations de l'un ou l'autre des bâtiments qui l'encadrent ou se faire entre ces deux lignes de construction. L'objectif recherché est de conserver l'identité de la forme urbaine traditionnelle, notamment dans la perspective visuelle de la rue.

Lorsqu'il existe déjà une construction en premier rang le long de la voie, des constructions sont évidemment possibles à l'arrière, sans règle particulière que le recul par rapport aux limites entre voisins.

- **Zone UAr - article 2 alinéa 3 à Dambach-la-Ville**

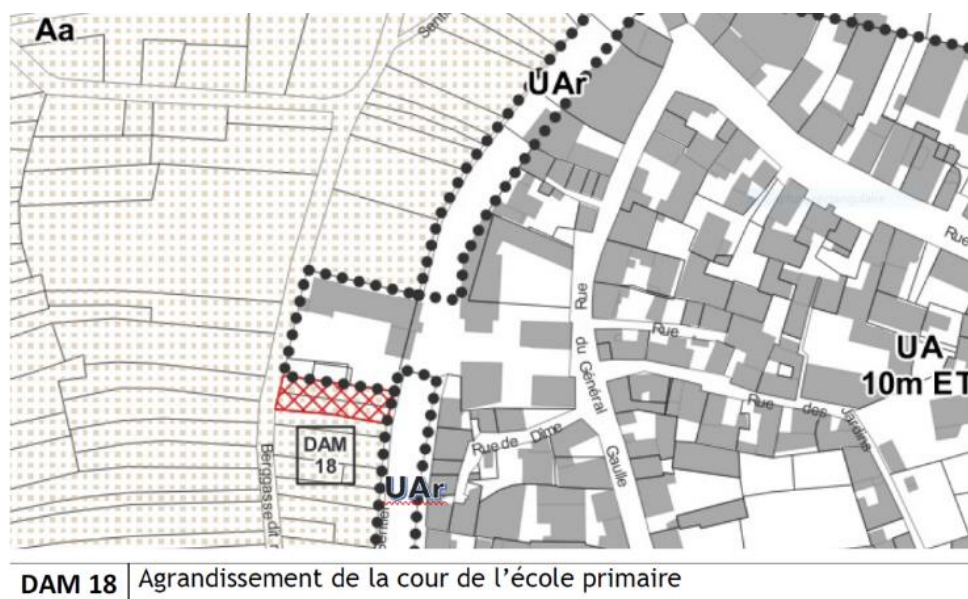
Présentation, explications, justifications

L'école, attenante à la zone UAr, a un projet d'extension de la cour qui est matérialisé au plan de zonage par un emplacement réservé DAM 18. L'aménagement de la cour doit également accueillir un préau couvert, une passerelle / pergola dont l'implantation se situerait, en partie, dans la zone UAr.

Le secteur de zone UAr est destiné à la mise en valeur des murs d'enceinte de la vieille ville de Dambach-la-Ville. Il a vocation à préserver la ceinture autour de la ville médiévale de toute urbanisation en y autorisant uniquement les transformations et aménagements des constructions existantes dans les volumes existants.



Extrait du plan de zonage



Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'école, le règlement est ajusté en ce sens. Le point de modification porte sur l'assouplissement de la rédaction, trop restrictive des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions particulières à l'article 2 de la zone UAr.

Il est proposé d'ajuster l'article 2 de la zone UAr alinéa 3 en autorisant « *les aménagements et installations légers (de type préau couvert, passerelle, pergola) liés à des équipements publics attenants* ».

Cet ajustement réglementaire n'a pas vocation à permettre l'implantation de tout type d'aménagement / installation léger dans cette zone, mais il offre la possibilité, pour les équipements publics attenants à la zone UAr, peu nombreux, de pouvoir évoluer en cas de besoin, tout en restant des exceptions.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 32 et la pièce n°1 « Rapport de présentation - justifications à la page 70 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit p.32

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 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

Extrait du rapport de présentation - justifications p.70

- Le secteur de zone **UAp** correspond au sous-secteur de zone destiné à la prise en compte de dispositions patrimoniales spécifiques à Mittelbergheim ;
- Le secteur de zone **UAr** correspond au secteur de zone de Dambach-la-Ville destiné à la mise en valeur des murs d'enceinte de la vieille ville. Il a vocation à préserver cette ceinture autour de la ville médiévale de toute urbanisation. **Seules** Sont autorisées les transformations et aménagements des constructions existantes dans les volumes existants **ainsi que les aménagements et installations légers (de type préau couvert, passerelle, pergola) liés à des équipements publics attenants.**

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UA

▪ **Les interdictions/ autorisations dans les centres anciens (art. 1 UA et 2 UA)**

Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone UA. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat. Et tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, sous conditions déterminées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

La prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs, sous la forme d'une interdiction en termes de compatibilité qui laisse une souplesse d'appréciation, notamment en termes de nuisances. Cette formulation permet de faire une analyse au cas par cas plutôt que de poser un interdit général sur une occupation du sol. Il n'est par exemple pas possible d'opérer une distinction entre différents types d'entreprises au sein d'une même catégorie d'activités. Par exemple, pour les activités du secteur secondaire, si l'on souhaite éviter en zone UA des activités de grande ampleur susceptible de générer des nuisances (grandes emprises bâties, trafic important généré etc.), cela n'est en revanche pas le cas pour des activités de type blanchisserie par exemple, qui constituent pourtant aussi une activité du secteur secondaire et une installation classée. Une telle activité ne pose pas de problème d'insertion en zone urbaine mixte. Si le règlement excluait nommément les activités du secteur secondaire, ce type d'activités se retrouverait par conséquent interdit. Or, il est nécessaire de pouvoir les autoriser, afin de répondre aux orientations de mixité fonctionnelle du PADD.

Les préoccupations d'esthétique et d'hygiène ont conduit également à écarter certaines occupations et utilisations du sol ou à les encadrer. On trouve ainsi les dépôts à ciel ouvert de déchets, ferrailles et autres matériaux qui sont interdits, sauf s'ils sont liés à une activité admise dans la zone ou aux points de collectes ou de stockage de combustible pour le chauffage des habitants.

▪ **Les hauteurs dans les centres anciens (art. 5 UA)**

Comme pour la majorité des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à rester compatible avec le vélum urbain observé dans chaque commune, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. Le bâti traditionnel présente néanmoins des caractéristiques de hauteurs pouvant varier d'une commune à l'autre. Les hauteurs maximales données en mètres à l'égout du toit (ET) sont inscrites sur le plan de zonage, commune par commune, selon leur souhait de conserver les hauteurs inscrites dans leur POS/PLU existants. Elles s'échelonnent de 5 mètres à 13 mètres selon les communes.

Dans le règlement écrit à l'article 5 UA est autorisé qu'un seul niveau de combles habitables. La collectivité ne souhaitant pas voir défigurer le patrimoine traditionnel par des surélévations inadéquates sur plus de un niveau.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6 UB et 6 UC)**

[Présentation, explications, justifications](#)

La rédaction des alinéas 1.a des articles 6 UB et 6 UC, portant sur le mode d'implantation d'un bâtiment à l'alignement, est clarifiée. Cette possibilité d'implantation d'une construction à l'alignement des voies et emprises publiques est conditionnée par la préexistence d'une construction implantée à l'alignement sur la parcelle voisine.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages 47 et 59 (*cf. extraits suivants*).

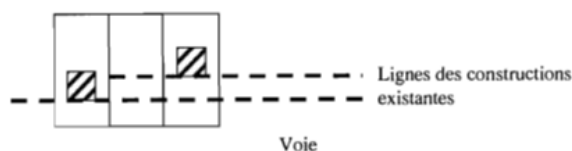
Extrait du règlement écrit - p.47

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 **déjà** 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.

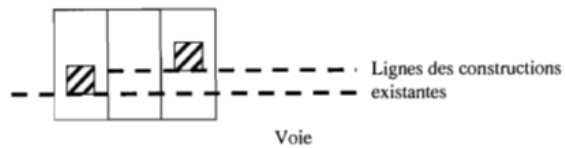
Extrait du règlement écrit - p.59

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 **déjà** 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.

- **Zone UX - article 2 alinéa 8 à Dambach-la-Ville :**

[Présentation, explications, justifications](#)

L'alinéa 8 de l'article 2 du règlement de la zone UX autorise le stockage et les dépôts de matériaux en les conditionnant. Ils doivent être liés à une activité existante, être localisés sur la même unité foncière et ne pas engendrer de risque / pollution ou nuisance.

Afin de permettre l'édification du hall de stockage de la biomasse dans la zone du Wasen, la première condition est complétée en élargissant la possibilité de stockage et de dépôts de matériaux aux équipements publics.

[Traduction dans le PLUi](#)

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » à la page 76 et la pièce n°1 « Rapport de présentation - justifications à la page 94 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit - p.76

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 UXb2 :

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

Dans la zone UXs :

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

Extrait du rapport de présentation - justifications p.94

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

Concernant le commerce, les bureaux et locaux de vente sont autorisés à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.

Pour laisser vivre, voire développer ou moderniser les entreprises, les aménagements, les transformations et extensions des constructions et installations des activités existantes sont possibles à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.

Il en va de même pour les travaux de réfection et d'adaptation 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.

D'autre part, le règlement admet également, sous conditions, les logements de fonction. Si le caractère spécialisé de la zone UX ne permet pas de généraliser les habitations, la présence de logements y est toutefois admise, par exception, dès lors qu'ils sont en lien avec les activités (logement de fonction et de gardiennage). Le règlement énumère les conditions à remplir par ce logement, fixées pour éviter qu'il ne soit le prétexte à réaliser une opération d'habitat. Les normes définies permettent de répondre aux besoins du personnel qui doit être présent sur place. Le logement de fonction doit être intégré dans le volume du bâtiment d'activité, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent et ne pas dépasser les 100 m² de surface de plancher.

▪ **La hauteur maximale des constructions dans les zones d'activités existantes (art. 5 UX)**

Comme pour la majorité des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à rester compatible avec le tissu urbain existant de chaque commune afin de ne pas augmenter l'impact visuel et paysager des éventuelles constructions, de préserver la silhouette urbaine du territoire et ne pas provoquer de rupture trop importante avec les constructions environnantes.

Les hauteurs maximales données en mètre hors tout (HT) sont inscrites sur le plan de zonage, commune par commune, selon leur souhait de conserver les hauteurs inscrites dans leur POS/PLU existants. Elles s'échelonnent de 8 mètres à 15 mètres selon les communes.

▪ **Implantation par rapport aux voies/emprises publiques et aux limites séparatives, et aux autres bâtiments sur une même unité foncière dans les zones d'activités existantes (art. 6, 7 et 8 UX)**

- **Lexique du règlement écrit**

Présentation, explications, justifications

Le lexique, à la fin du règlement écrit, qui répertorie des termes techniques et leur définition, est complété et ajusté pour une meilleure compréhension et application des règles du règlement, notamment au moment de l'instruction des permis.

Des ajustements, clarifications et compléments sont faits pour les termes ci-dessous figurant déjà dans le lexique :

- bâtiment
- construction
- construction de premier rang
- construction de deuxième rang
- volume principal

Des termes techniques supplémentaires sont intégrés au lexique :

- annexe
- clôture favorable à la biodiversité
- construction principale
- construction existante
- extension
- intervention sur l'existant
- volume secondaire

Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.1 « Règlement écrit » aux pages 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 (*cf. extraits suivants*).

Extrait du règlement écrit - p.152

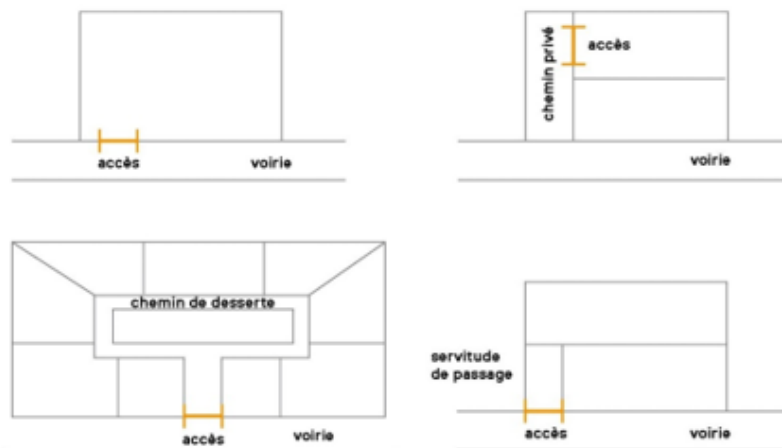


Tous les termes du règlement marqués par un astérisque « * » sont définis au glossaire.



■ 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.



■ Aligement

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, carport, 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.

Extrait du règlement écrit - p.153

■ **Bâtiment**

Désigne toute construction durable, couverte et close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

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 à la date d'approbation du présent PLU.

■ **Bâtiment principal ou construction principale**

Construction implantée 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**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

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.

Extrait du règlement écrit - p.154

■ 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.

Extrait du règlement écrit - p.155

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

■ Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre catégorie énoncée précédemment. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

■ Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Extrait du règlement écrit - p.156

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

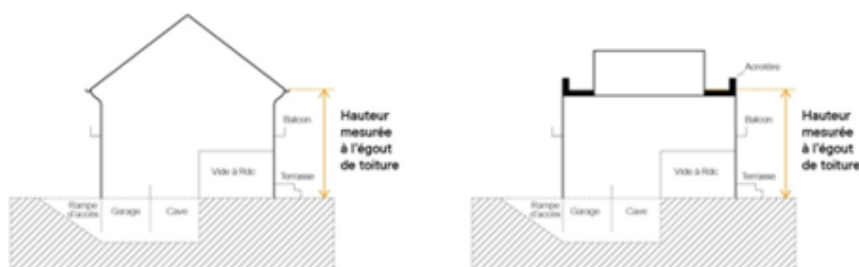
Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc... Cette liste n'est pas exhaustive.

■ Dispositions graphiques particulières

Les dispositions graphiques 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.

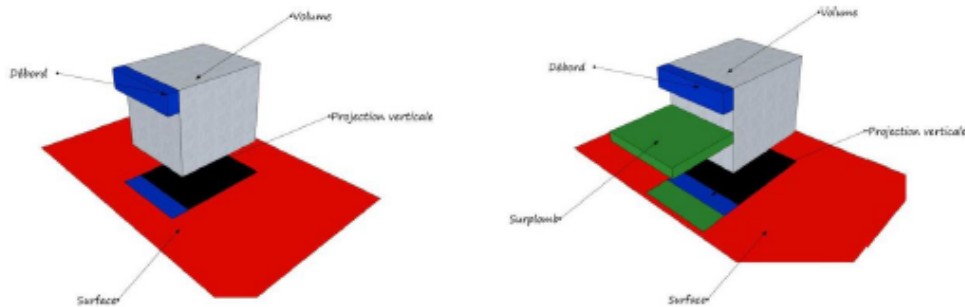


Source : OTE Ingénierie

Extrait du règlement écrit - p.157

■ **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 (inégalement 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 ;

Extrait du règlement écrit - p.158

- 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.

Extrait du règlement écrit - p.159

■ **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 ~~à la date d'approbation du PLU~~ est limitée à environ un tiers de la surface de plancher et de l'emprise au sol conservée existant ~~à la date d'approbation du PLU~~. 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 îlot.

■ **Installation**

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

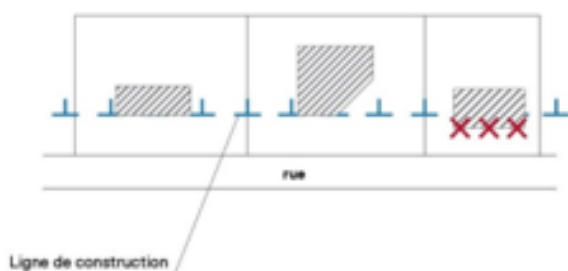
■ **Intervention sur l'existant**

Tout travaux ou extension d'une construction existante

■ **Ligne de 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.

Extrait du règlement écrit - p.160



– 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.

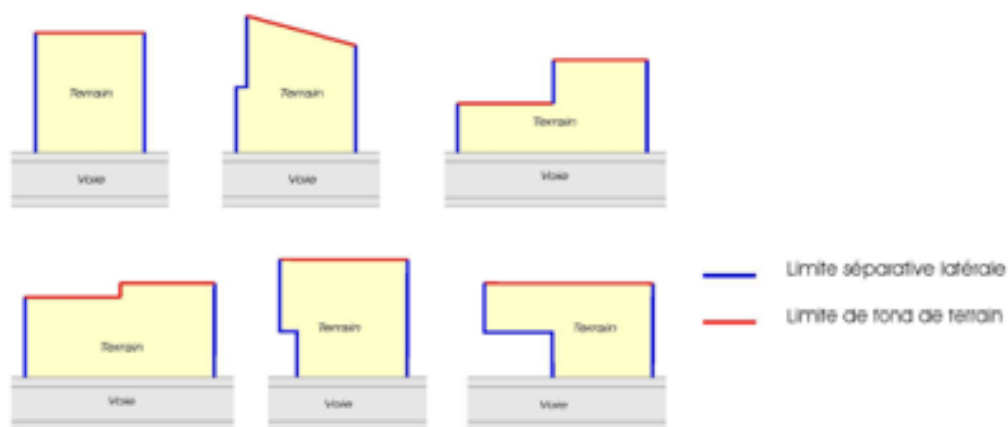
– Deuxième ligne de construction

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.

Extrait du règlement écrit - p.161

■ **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.

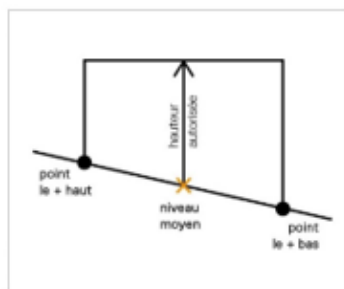
■ **Niveau moyen de la voie de desserte**

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.

Extrait du règlement écrit - p.162

■ **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.

Extrait du règlement écrit - p.163

■ 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,

Extrait du règlement écrit - p.164

- 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.

■ **Volumes principaux**

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...).

2.4. Règlement graphique (zonage)

- Zone AC - à Zellwiller

Présentation, explications, justifications

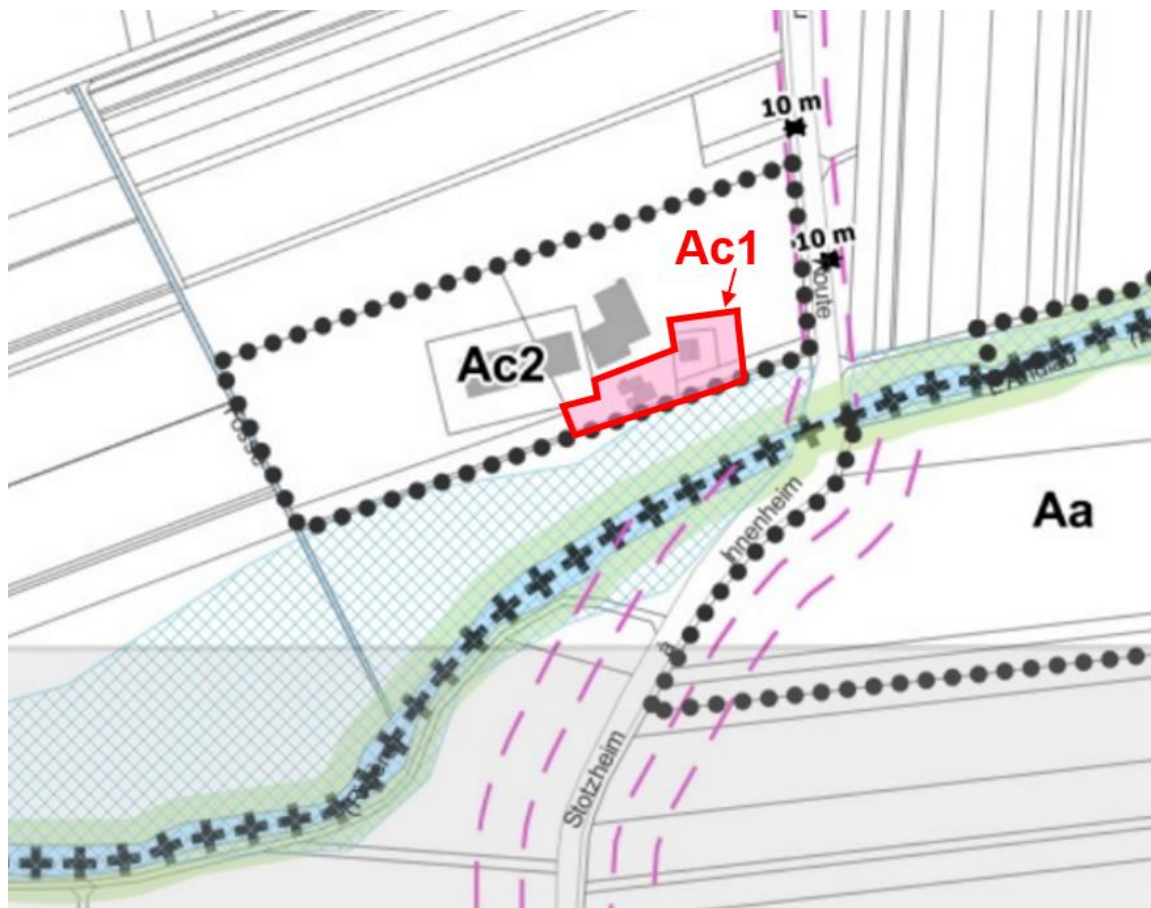
Tous les bâtiments de la ferme Philipp (route de Stotzheim) à Zellwiller ont été classés au plan de zonage en zone AC2, zone agricole constructible pour les bâtiments d'activité et sans le logement des exploitants agricoles. Deux constructions d'habitation co-existent à côté des bâtiments agricoles. Par conséquent, il s'agit de régulariser une situation qui existait déjà avant l'entrée en vigueur du PLUi en reclassant les constructions d'habitat en zone AC1, zone agricole constructible pour les bâtiments d'activité, y compris le logement des exploitants agricoles.



Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne la pièce n°4.2 « Règlement graphique » (cf. extrait suivant).

Extrait du plan de zonage



La correction des erreurs matérielles et les ajustements mineurs ne modifient aucunement le fondement des règles existantes. Ces éléments, intégrant le champ de compétence d'une procédure de modification simplifiée du PLUi, ne génèrent aucune incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

E. PIECES MODIFIEES DU PLUI

1. Le rapport de présentation - pièce N°1 du PLUi - justifications :

La pièce n°1.4. Justifications du rapport de présentation est ajustée, complétée aux pages suivantes :

n°70, 71, 73, 81, 82, 93, 94, 132, 133, 141.

La pièce n°1.5. Evaluation environnementale du rapport de présentation est ajustée, complétée aux pages suivantes :

n°83, 90, 91, 92, 97, 109.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - pièce N°3 du PLUi :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ajustées et complétées aux pages suivantes : 75, 76, 82, 83.

3. Le règlement écrit - pièce N°4.1 du PLUi :

Le règlement écrit est ajusté et complété aux pages suivantes :

n°16, 32, 33, 34, 35, 36 47, 49, 50, 59, 60, 61, 75, 76, 88, 90, 91, 98, 106, 130, 131, 134, 135, 143, 146, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164.

4. Le règlement graphique - pièce N°4.2 du PLUi :

Les plans de zonages au 1/2000^e sont recadrés et renumérotés.

5. La liste des emplacements réservés - pièce N°5 du PLUi :

La liste des emplacements réservés est ajustée et complétée aux pages suivantes : n°1, 2, 5, 8.

