

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNES DE BISCHWILLER, KALTENHOUSE, OBERHOFFEN
SUR MODER, ROHRWILLER, SCHIRRHEIN ET SCHIRRHOFEN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Règlement écrit

(pages modifiées)

16/03/2017
21/11/2017

Approbation
Mise à jour n° 1

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
DU 14 MAI AU 15 JUIN 2018

A Haguenau
Le 22/03/2018



Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

- **La zone IIAUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme destinée aux activités économiques.

3. Les zones Agricoles _ « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement.

La zone A est divisée en 5 sous-secteurs :

- A1 : Zone agricole peu constructible
- A2 : Zone agricole constructible y compris bâtiments* d'élevage et logements des exploitants
- A3 : Zone agricole avec grands abris pour animaux
- A4 : Zone agricole constructible ~~spécifique~~ qui concerne notamment le Haras des Bussières (Bischwiller)

4. Les zones Naturelles et forestières _ « zones N »

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

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

La zone N est divisée en 6 sous-secteurs :

- N1 : Zone naturelle inconstructible
- N2 : Zone naturelle dédiée à l'exploitation des gravières (Schéma Départemental des Carrières+ autres gravières)
- N3 : Zone naturelle dédiée aux activités des sports et de loisirs
- N4 : Zone naturelle dédiée aux jardins familiaux
- N5 : Zone naturelle dédié au stockage de matériaux non polluants
- N6 : Zone naturelle occupée par une déchetterie

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

NB : Les termes suivi d'un « *astérisque* » sont définis dans le lexique du règlement situé en titre VI du présent document.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

2.1. Dans le secteur de zone UA1 :

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est de Rez-De-Chaussée d'une surélévation maximum de 1 mètre +1 étage + combles. Elle peut cependant être dépassée s'il est possible de justifier la restitution d'un état d'origine (photos anciennes, anciens plans d'architectes, ...).

2.2. Dans le secteur de zone UA2 :

Le faîtage doit s'aligner **sur le faîtage de l'un à-eux** des deux bâtis situés de part et d'autre de la construction en respectant une hauteur maximum de Rez-De-Chaussée + 1 étage + combles en cas de surélévation, sauf dans le périmètre de « l'Ensemble Urbain Cohérent ».

2.3. Dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :

- 2.3.1. A l'égout principal de toiture* des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres.
- 2.3.2. Au faîtage des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 12,50 mètres.

2.4. Dans le secteur de zone UA4 :

A défaut de ne pouvoir appliquer les paragraphes ci-dessus et en cas de démolition, les nouvelles constructions peuvent être reconstruites avec la même hauteur que le bâtiment démoli.

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.

- 3.3. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UA, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 1.3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 1.4. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
- 1.5. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.
- 1.6. Installations techniques :
- 1.6.1. Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
- 1.6.2. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses. Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.
- 1.7. Clôtures :
- 1.7.1. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.
- 1.7.2. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
- 1.7.3. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.

1.8. Toitures

- 1.8.1. Les toitures des bâtiments réhabilités doivent s'inscrire dans une pente de 45 à 52°.
- 1.8.2. Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

2. Dispositions concernant le secteur de zone UA1 :

2.1. Façades

- 2.1.1. Lors de ravalement de façade, s'il existe un colombage en bon état de conservation, celui-ci doit être apparent.
- 2.1.2. Les perrons à caractère patrimonial implantés sur l'espace public sont à conserver.
- 2.1.3. Les éléments architecturaux ou de modénature* tels que croupes, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants,... doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- 2.1.4. Les volets roulants sur les façades donnant sur la rue sont interdits sur les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.

2.2. Ouvertures

- 2.2.1. Les nouvelles ouvertures sur rue doivent respecter le rythme horizontal et vertical de la façade. Elles doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
- 2.2.2. L'aspect des encadrements des ouvertures lorsque ces dernières sont en pierre, doit être conservé, y compris les modénatures les décorant. Les peintures sur ces encadrements sont donc interdites.

2.3. Toitures

- 2.3.1. Les dispositifs en saillies de type lucarne* donnant sur la rue ne peuvent dépasser une largeur maximum de 1 mètre hors tout et doivent être de proportion verticale.
- 2.3.2. Les fenêtres de toit* visible depuis le domaine public sont interdites.

3. Dispositions concernant les secteurs de zone UA1 et UA2 :

- 3.1. Les toitures terrasses donnant sur la rue sont interdites.
- 3.2. Pour les constructions neuves, les balcons donnant sur la rue sont interdits. Néanmoins, les loggias sont autorisées.
- 3.3. Pour les constructions existantes, les saillies sur façade de type oriels* ou balcons sont autorisés s'il est possible de justifier la restitution d'un état d'origine (photos anciennes, anciens plans d'architectes, ...).

~~3.4. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.~~

- 1.15. Dans la zone des effets très graves inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité autorisée dans la zone et à condition de ne pas augmenter le risque.
- 1.16. Dans la zone des effets graves inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :
- d'installations industrielles directement en lien avec l'activité autorisée dans la zone et à condition de ne pas augmenter le risque,
 - d'aménagement et d'extensions d'installations existantes sans augmentation du risque,
 - de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatible avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
 - de la construction d'infrastructures de transport uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- 1.17. En secteur de zone UX 3 : les activités générant des effluents non domestiques sont interdites.

Article 2 UX Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UX :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
- à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
- concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. 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.
- 1.4. Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'hôtellerie-restauration, culturel et sportif.
- 1.5. Les constructions et installations à usage d'équipements **public ou d'intérêt collectifs*** à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprises, bâtiments à caractère social (médecine du travail, aires de sports,...).