


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNES DE BITSCHHOFFEN, ENGWILLER, KINDWILLER,
NIEDERMODERN, UHRWILLER ET VAL DE MODER

MODIFICATION N°2

Extrait du rapport de présentation – Etat initial et modifications proposées

13/03/2014	Approbation
14/06/2016	Modification n° 1
14/06/2016	Mise en compatibilité n° 1
22/08/2017	Mise à jour n° 1

MODIFICATION N°2 DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	
A Haguenau Le 5 octobre 2018	 Le Vice-Président, Jean-Lucien NETZER

3.2. SUPERFICIE DES ZONES

Dénomination des zones	Bitschhoffen	Engwiller	Kindwiller	Niedermodern	Pfaffenhoffen	Uberach	Uhrwiller	La Walck	Total Ville relais	Total Villages	Total général
ZONES URBAINES											
UA	11,73	8,79	12,03				23,36		11,73	44,18	55,92
UA1		1,44					4,94			6,38	6,38
UB	9,08	11,50	17,77	36,59	42,21	55,22	7,89	41,62	184,72	37,17	221,88
UBa								4,11	4,11		4,11
UB1					29,64				29,64		29,64
UB1a					19,85				19,85		19,85
UE	1,19	3,29	5,88	10,50	12,39	10,80	6,12	5,80	40,68	15,29	55,97
UJ	5,69	2,84	0,58		0,81		1,36		6,50	4,78	11,27
UJ1					0,86				0,86		0,86
UX	5,17	1,04	0,23	6,07	8,54	10,05	0,56	4,03	33,86	0,69	35,69
UX1			0,69	28,42					28,42	1,83	29,11
Total	32,86	28,90	37,19	81,57	114,29	76,07	44,23	55,56	360,36	110,31	470,67
ZONES A URBANISER											
1AU	2,65	1,89	1,63	6,83	0,77	4,39	1,07	6,67	21,31	4,59	25,90
1AUE						2,29	1,72		2,29	1,72	4,02
1AUX	1,07		3,54		2,22			0,50	3,78	3,54	7,32
1AUX1				9,91					9,91		9,91
2AU			2,76	3,10		1,00	1,47	4,17	8,26	4,23	12,50
2AUX			6,94							6,94	6,94
Total	3,72	1,89	14,88	19,84	2,99	7,68	4,27	11,33	45,56	21,03	66,59
ZONES AGRICOLES											
A	185,30	181,97	371,06	247,52	166,21	88,41	677,18		687,43	1230,20	1917,63
AC	11,22	9,66	7,04	1,48	18,25	2,04	29,24		33,00	45,95	78,94
AC1				4,06					4,06		4,06
AC2		1,69								1,69	1,69
Total	196,52	193,32	378,10	253,06	184,46	90,45	706,42		724,48	1 277,84	2 002,32

3.2. SUPERFICIE DES ZONES

Dénomination des zones	Bitschhoffen	Engwiller	Kindwiller	Niedermodern	Pfaffenhoffen	Uberach	Uhrwiller	La Walck	Total Ville relais	Total Villages	Total général
ZONES URBAINES											
UA	11,73	8,79	11,32				23,36		11,73	44,18	55,92
UA1		1,44					4,94			6,38	6,38
UB	9,08	11,50	18,49	36,59	42,21	55,27	7,89	41,62	184,72	37,17	221,88
UBa								4,11	4,11		4,11
UB1					29,64				29,64		29,64
UB1a					19,85				19,85		19,85
UE	1,19	3,29	5,88	10,50	12,39	10,80	6,12	5,80	40,68	15,29	55,97
UJ	5,69	2,84	0,58		0,81		1,36		6,50	4,78	11,27
UJ1					0,86				0,86		0,86
UX	5,17	1,04	0,23	6,07	8,54	10,23	0,56	4,03	33,86	0,69	35,69
UX1			0,69	28,42					28,42	1,83	29,11
Total	32,86	28,90	37,19	81,57	114,29	76,30	44,23	55,56	360,36	110,31	470,67
ZONES A URBANISER											
1AU	2,65	1,89	1,63	6,83	0,77	4,34	1,07	6,67	21,31	4,59	25,90
1AUE						2,29	1,72		2,29	1,72	4,02
1AUX	1,07		3,54		2,22			0,50	3,78	3,54	7,32
1AUX1				9,91					9,91		9,91
2AU			2,76	3,10		1,00	1,47	4,17	8,26	4,23	12,50
2AUX			5,44							6,94	6,94
Total	3,72	1,89	13,37	19,84	2,99	7,63	4,27	11,33	45,56	21,03	66,59
ZONES AGRICOLES											
A	185,30	181,97	371,06	247,52	166,21	88,41	677,18		687,43	1230,20	1917,63
AC	11,22	9,66	7,04	1,48	18,25	2,04	29,24		33,00	45,95	78,94
AC1				4,06					4,06		4,06
AC2		1,69								1,69	1,69
Total	196,52	193,32	378,10	253,06	184,46	90,45	706,42		724,48	1 277,84	2 002,32

Dénomination des zones	Bitschhoffen	Engwiller	Kindwiller	Niedermodern	Pfaffenhoffen	Uberach	Uhrwiller	La Walck	Total Ville relais	Total Villages	Total général
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES											
N	19,13	141,08	161,42	76,96	52,64	25,98	345,79	1,02	175,72	648,30	824,02
NH			4,62	1,88	0,22		0,74		2,11	6,27	8,38
NH1							0,71			0,71	0,71
N1	1,62			2,93			0,23		4,55	0,23	4,78
N2		7,73				0,76			0,76	7,73	8,49
N3		0,52								0,52	0,52
Total	20,74	149,33	166,04	81,78	52,86	26,73	347,48	1,02	183,13	662,85	845,98
Total général	253,84	373,43	596,21	436,24	354,60	200,93	1102,39	67,91	1313,53	2072,03	3385,56

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle des bans communaux est lié à la numérisation du fond de plan sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	Bitschhoffen	Engwiller	Kindwiller	Niedermodern	Pfaffenhoffen	Uberach	Uhrwiller	La Walck	Total Ville relais	Total Villages	Total général
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES											
N	19,13	141,08	162,93	76,96	52,64	25,79	345,79	1,02	175,72	648,30	824,02
NH			4,62	1,88	0,22		0,74		2,11	6,27	8,38
NH1							0,71			0,71	0,71
N1	1,62			2,93			0,23		4,55	0,23	4,78
N2		7,73				0,76			0,76	7,73	8,49
N3		0,52								0,52	0,52
Total	20,74	149,33	167,55	81,78	52,86	26,55	347,48	1,02	183,13	662,85	845,98
Total général	253,84	373,43	596,21	436,24	354,60	200,93	1102,39	67,91	1313,53	2072,03	3385,56

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle des bans communaux est lié à la numérisation du fond de plan sur le Système d'Information Géographique.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
6	<p>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS</p> <p>Les dispositions s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> – par rapport aux voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer ; – au nu de la façade sur rue du bâtiment : les débords de toiture, encorbellements et auvents de façade n'étant pas pris en compte dans la limite d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ; <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à 10 mètres ou plus de l'alignement.</p>	
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB</p> <p>Au moins la moitié de la longueur de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée en respectant, en fonction de l'occupation des unités foncières voisines, l'une des dispositions suivantes ; le cas échéant, le reste de la surface du nu de la façade respecte un recul plus important :</p> <ul style="list-style-type: none"> – dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ; – en l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, sur l'alignement de la façade de la construction voisine avec une tolérance de plus ou moins deux mètres. – en l'absence de construction voisine, en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. <p>En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs voies, les dispositions s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès ; par rapport aux autres voies, la construction respectera les dispositions précédentes ou un recul minimal de 3 mètres (terrain implanté entre deux voies).</p> <p>Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.</p>	<p>Les dispositions visent à préserver les fronts bâtis qui structurent l'espace public avec des reculs divers en fonction des quartiers et du statut des voies, et, à permettre les constructions en seconde ligne.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU VAL DE MODER

Rapport de présentation

JUSTIFICATION DES CHOIX

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
6	<p>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS</p> <p>Les dispositions s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none">– par rapport aux voies ouvertes à la circulation existantes, à modifier ou à créer ;– en tous points du bâtiment à édifier : les débords de toiture, encorbellements et auvents de façade n'étant pas pris en compte dans la limite d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ; <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à 10 mètres ou plus de l'alignement.</p>	
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB</p> <p>Au moins la moitié de la longueur de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée en respectant, en fonction de l'occupation des unités foncières voisines, l'une des dispositions suivantes ; le cas échéant, le reste de la surface du nu de la façade respecte un recul plus important :</p> <ul style="list-style-type: none">– dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;– en l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, sur l'alignement de la façade de la construction voisine avec une tolérance de plus ou moins deux mètres.– en l'absence de construction voisine, en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies. <p>En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs voies, les dispositions s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès ; par rapport aux autres voies, la construction respectera les dispositions précédentes ou un recul minimal de 3 mètres (terrain implanté entre deux voies).</p> <p>Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.</p>	<p>Les dispositions visent à préserver les fronts bâtis qui structurent l'espace public avec des reculs divers en fonction des quartiers et du statut des voies, et, à permettre les constructions en seconde ligne.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER</p> <p>Sur chaque unité foncière, la totalité de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.</p> <p>Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions de l'unité foncière doit s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit entre 0 et 2 mètres, – soit avec un recul minimal de 15 mètres, <p>par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Les dispositions visent à respecter l'implantation traditionnelle du bâti en centre ancien : notions de rue et de corps de ferme notamment.</p>
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITCHHOFFEN ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER (NIEFERN)</p> <p>Sur chaque unité foncière, la totalité de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres.</p> <p>Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions doit s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit entre 0 et 5 mètres, – soit avec un recul minimal de 15 mètres, <p>par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Bitschhoffen : les règles d'implantation visent à répondre à l'organisation existante résultant de la reconstruction d'après-guerre avec une mixité entre bâti à l'alignement et recul des constructions.</p> <p>Uhrwiller : les dispositions visent à respecter l'implantation traditionnelle du bâti au centre ancien d'Uhrwiller qui présente, par rapport à ceux des autres villages du Val de Moder, une particularité dans l'implantation des bâtiments implantés en première ligne</p>
6	<p>RECU L PAR RAPPORT PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE</p> <p>Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer (voir lexicque).</p>	<p>Afin de préserver une réutilisation de la voie ferrée, soit avec un usage ferroviaire, soit pour le développement d'un nouveau mode de transport en site propre, la constructibilité est limitée à ses abords.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER</p> <p>Sur chaque unité foncière, la totalité de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.</p> <p>Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions de l'unité foncière doit s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit entre 0 et 2 mètres, – soit avec un recul minimal de 15 mètres, <p>par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Les dispositions visent à respecter l'implantation traditionnelle du bâti en centre ancien : notions de rue et de corps de ferme notamment.</p>
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A KINDWILLER</p> <p>Sur chaque unité foncière, la moitié au moins de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.</p> <p>Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions de l'unité foncière doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit entre 0 et 2 mètres, - soit avec un recul minimal de 15 mètres, <p>par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Les dispositions visent à respecter l'implantation traditionnelle du bâti à l'alignement tout en permettant les formes de bâti plus complexes (type construction en L)</p>
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITCHHOFFEN ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER (NIEFERN)</p> <p>Sur chaque unité foncière, la totalité de la façade d'une construction principale doit s'implanter entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et présenter un pignon sur rue orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.</p> <p>Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de plusieurs voies, la disposition précédente s'applique par rapport à la voie la plus large ; par rapport aux autres voies, la construction s'implantera à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 5 mètres.</p> <p>Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions doit s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit entre 0 et 5 mètres, – soit avec un recul minimal de 15 mètres, <p>par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Bitschhoffen : les règles d'implantation visent à répondre à l'organisation existante résultant de la reconstruction d'après-guerre avec une mixité entre bâti à l'alignement et recul des constructions.</p> <p>Uhrwiller : les dispositions visent à respecter l'implantation traditionnelle du bâti au centre ancien d'Uhrwiller qui présente, par rapport à ceux des autres villages du Val de Moder, une particularité dans l'implantation des bâtiments implantés en première ligne</p>
6	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A VAL DE MODER</p> <p>En cas de démolition avec reconstruction autorisées simultanément, la nouvelle construction peut respecter la même implantation par rapport aux voies et emprises publiques que le bâtiment démolé ou suivant la ligne des constructions existantes.</p>	<p>Les dispositions visent à respecter l'implantation traditionnelle du bâti en permettant la reconstruction selon le même rapport vis-à-vis de l'emprise publique</p>

JUSTIFICATION DES CHOIX

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
6	<p>EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique.</p> <p>Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implantent à l'alignement ou avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 7-U.</p>	<p>Les exceptions prennent en compte la possibilité d'aménager et/ou d'étendre des constructions non conformes et assurent une souplesse pour l'implantation des installations liés à l'exploitation des réseaux (transformateurs électriques notamment).</p>
7	<p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p>	
7	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN ET DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A NIEDERMODERN</p> <p>Les constructions s'implantent</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit sur limite séparative, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ; – soit en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; – soit en respectant un recul minimal de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du bâtiment à chaque point considéré). 	<p>Le règlement permet dorénavant un léger recul de la façade pour conserver un débord de toiture latéral tout en prescrivant un recul minimal qui assure un passage suffisant entre deux constructions voisines quel que soit le contexte local et sans le restreindre au cas particulier des schlupfs qui imposent une réciprocité de part et d'autre de la limite séparative.</p>
7	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.</p> <p>A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 0,50 m.</p> <p>Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.</p>	<p>Afin de préserver le contexte particulier de Niedermodern, avec souvent des constructions peu élevées, implantées en limite de propriété ou en léger recul et éviter des effets de murs en limites de propriété, le recul minimal des constructions par rapport aux limites de propriété dépend de la hauteur de la construction.</p> <p>Néanmoins, la possibilité de maisons jumelées ou en bande est possible.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU VAL DE MODER

Rapport de présentation

JUSTIFICATION DES CHOIX

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
6	RECU L PAR RAPPORT PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer (voir lexique).	Afin de préserver une réutilisation de la voie ferrée, soit avec un usage ferroviaire, soit pour le développement d'un nouveau mode de transport en site propre, la constructibilité est limitée à ses abords.
6	EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implantent à l'alignement ou avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement de la voie. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 7-U. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.	Les exceptions prennent en compte la possibilité d'aménager et/ou d'étendre et/ou d'isoler des constructions non conformes et assurent une souplesse pour l'implantation des installations liées à l'exploitation des réseaux (transformateurs électriques notamment).
7	L'implantation est mesurée en tous points du bâtiment Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.	
7	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN ET DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A NIEDERMODERN Les constructions s'implantent – soit sur limite séparative, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ; – soit en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; – soit en respectant un recul minimal de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du bâtiment à chaque point considéré).	Le règlement permet dorénavant un léger recul de la façade pour conserver un débord de toiture latéral tout en prescrivant un recul minimal qui assure un passage suffisant entre deux constructions voisines quel que soit le contexte local et sans le restreindre au cas particulier des schlupfs qui imposent une réciprocité de part et d'autre de la limite séparative.
7	DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN ET A ENGWILLER Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 0,50 m. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.	Afin de préserver le contexte particulier de Niedermodern, avec souvent des constructions peu élevées, implantées en limite de propriété ou en léger recul et éviter des effets de murs en limites de propriété, le recul minimal des constructions par rapport aux limites de propriété dépend de la hauteur de la construction. Néanmoins, la possibilité de maisons jumelées ou en bande est possible.

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
7	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER (Y COMPRIS LE SOUS-SECTEUR UA1)</p> <p>Par rapport à une limite séparative latérale, les constructions s'implantent obligatoirement sur celle-ci ou en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre.</p> <p>Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit sur limite, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ; – soit en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre ; – soit en respectant un recul minimal de 3 mètres pour les constructions en première ligne et de 1,90 mètre pour les autres. <p>Dans le sous-secteur UA1 de Engwiller, la plus grande façade des constructions en seconde ligne et plus devra s'implanter globalement parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives latérales.</p>	<p>Les dispositions visent à favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace, tout en maintenant l'aspect du village. A noter que pour garantir le fonctionnement des traditionnels schlupfs en centre ancien, la réciprocité de part et d'autre de la limite séparative est imposée.</p> <p>Le sous-secteur UA1 de Engwiller correspondant au front bâti Sud du village qu'il convient de préserver, le respect de l'implantation traditionnelle des bâtiments en seconde ligne, et donc en fond de parcelles, est particulièrement important car ce sont les constructions les plus paysagèrement exposées.</p>
7	<p>RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU</p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.</p>	<p>En compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SCOTAN, un recul minimal des constructions est prescrit par rapport aux berges des cours d'eau.</p>
7	<p>EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.</p>	<p>Les exceptions prennent en compte la possibilité d'aménager et/ou d'étendre des constructions non conformes et assurent une souplesse pour l'implantation des installations liés à l'exploitation des réseaux (transformateurs électriques notamment).</p>
9	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB ET DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN</p> <p>L'emprise au sol des constructions qui y sont implantées, atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière située entre l'alignement des voies et 30 mètres par rapport à cet alignement.</p> <p>L'emprise au sol des constructions qui y sont implantées ne dépassera pas 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière implantée au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Les dispositions visent à permettre un front urbain dense le long de voies et à limiter la densité en seconde ligne qui correspond dans certains cas à des jardins. Ces restrictions visent à concilier la possibilité de construire en seconde ligne pour ceux qui le souhaitent tout en respectant pour d'autres la volonté de préserver des jardins.</p>
9	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER (NIEFERN)</p> <p>L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UA.</p>	<p>Cette disposition vise à permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect de ces villages.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
7	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER (Y COMPRIS LE SOUS-SECTEUR UA1)</p> <p>Par rapport à une limite séparative latérale, les constructions s'implantent obligatoirement sur celle-ci ou en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre.</p> <p>Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit sur limite, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ; – soit en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre ; – soit en respectant un recul minimal de 3 mètres pour les constructions en première ligne et de 1,90 mètre pour les autres. <p>Dans le sous-secteur UA1 de Engwiller, la plus grande façade des constructions en seconde ligne et plus devra s'implanter globalement parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives latérales.</p>	<p>Les dispositions visent à favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace, tout en maintenant l'aspect du village. A noter que pour garantir le fonctionnement des traditionnels schlupfs en centre ancien, la réciprocité de part et d'autre de la limite séparative est imposée.</p> <p>Le sous-secteur UA1 de Engwiller correspondant au front bâti Sud du village qu'il convient de préserver, le respect de l'implantation traditionnelle des bâtiments en seconde ligne, et donc en fond de parcelles, est particulièrement important car ce sont les constructions les plus paysagèrement exposées.</p>
7	<p>RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU</p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.</p>	<p>En compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SCOTAN, un recul minimal des constructions est prescrit par rapport aux berges des cours d'eau.</p>
7	<p>EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.</p> <p>Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.</p>	<p>Les exceptions prennent en compte la possibilité d'aménager et/ou d'étendre des constructions non conformes et assurent une souplesse pour l'implantation des installations liés à l'exploitation des réseaux (transformateurs électriques notamment).</p> <p>La possibilité d'isolation des bâtis anciens par l'extérieur permet l'amélioration des immeubles et facilite leur rénovation</p>
9	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB ET DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN</p> <p>L'emprise au sol des constructions qui y sont implantées, atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière située entre l'alignement des voies et 30 mètres par rapport à cet alignement.</p> <p>L'emprise au sol des constructions qui y sont implantées ne dépassera pas 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière implantée au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Les dispositions visent à permettre un front urbain dense le long de voies et à limiter la densité en seconde ligne qui correspond dans certains cas à des jardins. Ces restrictions visent à concilier la possibilité de construire en seconde ligne pour ceux qui le souhaitent tout en respectant pour d'autres la volonté de préserver des jardins.</p>
9	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER (NIEFERN)</p> <p>L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UA.</p>	<p>Cette disposition vise à permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect de ces villages.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
11	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non-conforme aux dispositions suivantes n'est pas admise.</p> <p>Surfaces extérieures</p> <p>Les surfaces seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.</p> <p>Toitures</p> <p>A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°.</p> <p>Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>Des adaptations des pentes 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, ...).</p> <p>Les toitures à quatre pans sont interdites, sauf s'il s'agit de demi-croupes.</p> <p>Les toitures plates sont admises sur les constructions implantées à 15 mètres ou plus de l'alignement.</p> <p>Les toitures plates sont admises sur des constructions implantées à moins de 15 mètres de l'alignement si la hauteur hors tout de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres et à condition de respecter toutes les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le linéaire de façade sur rue ne dépasse pas 10 mètres et ne présente pas d'ouverture ; – le couronnement apparent depuis l'espace public présente une des trois caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • un traitement végétal abondant et retombant vers l'espace public ; • un couronnement continu plein avec larmier ; • une corniche avec couverture tuilée sur au moins 2 rangées. <p>A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.</p> <p>Clôtures</p> <p>1 Dans le cas des portes cochères permettant le passage des véhicules, la dimension du passage, ou du panneau apparent en façade -entièrement ou partiellement ouvrant-, doit avoir une dimension minimale de 3,50 x 3,50 mètres.</p> <p>Intégration paysagère</p> <p>Les constructions implantées en seconde ligne et plus présenteront,</p> <ul style="list-style-type: none"> – en cas de toitures à pans, un faitage perpendiculaire à la pente ; – des couleurs des façades neutres (beiges ou foncées) 	<p>Les dispositions visent à respecter les caractéristiques du bâti existant : matériaux des façades, formes de toiture et particulièrement les porches qui représentent une forte particularité des 3 villages du Val de Moder.</p> <p>Par ailleurs, le sous-secteur UA1 de Engwiller correspondant au front bâti Sud du village qu'il convient de préserver, les dispositions visent à réglementer plus précisément les bâtiments implantés en fonds de parcelles paysagèrement exposés, en termes de couleurs et d'orientation des faitages.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
11	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non-conforme aux dispositions suivantes n'est pas admise.</p> <p>Surfaces extérieures</p> <p>Les surfaces seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.</p> <p>Toitures</p> <p>A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°.</p> <p>Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>Des adaptations des pentes 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, ...).</p> <p>Les toitures à quatre pans sont interdites, sauf s'il s'agit de demi-croupes.</p> <p>Les toitures plates sont admises sur les constructions implantées à 15 mètres ou plus de l'alignement.</p> <p>Les toitures plates sont admises sur des constructions implantées à moins de 15 mètres de l'alignement si la hauteur hors tout de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres et à condition de respecter toutes les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – le linéaire de façade sur rue ne dépasse pas 10 mètres et ne présente pas d'ouverture ; – le couronnement apparent depuis l'espace public présente une des trois caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • un traitement végétal abondant et retombant vers l'espace public ; • un couronnement continu plein avec larmier ; • une corniche avec couverture tuilée sur au moins 2 rangées. <p>A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.</p> <p>Clôtures</p> <p>Dans le cas des portes cochères permettant le passage des véhicules, la dimension du passage, ou du panneau apparent en façade -entièrement ou partiellement ouvrant-, doit avoir une dimension minimale de 3,50 x 3,50 mètres.</p> <p>Intégration paysagère</p> <p>Les constructions implantées en seconde ligne et plus présenteront,</p> <ul style="list-style-type: none"> – en cas de toitures à pans, un faitage perpendiculaire à la pente – des couleurs des façades neutres (beiges ou foncées) 	<p>Les dispositions visent à respecter les caractéristiques du bâti existant : matériaux des façades, formes de toiture et particulièrement les porches qui représentent une forte particularité des 3 villages du Val de Moder.</p> <p>Par ailleurs, le sous-secteur UA1 de Engwiller correspondant au front bâti Sud du village qu'il convient de préserver, les dispositions visent à réglementer plus précisément les bâtiments implantés en fonds de parcelles paysagèrement exposés, en termes de couleurs et d'orientation des faitages.</p>
11	<p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A KINDWILLER</p> <p>Les constructions principales situées en première ligne de construction présenteront des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;</p> <p>Les toitures plates sont admises sur des constructions implantées à plus de 15 mètres de l'alignement</p> <p>Des adaptations des pentes 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...)</p>	<p>Les dispositions visent à respecter les caractéristiques du bâti existant : matériaux des façades, formes de toiture et particulièrement les porches qui représentent une forte particularité de ces villages et à permettre plus de souplesse pour les constructions ayant un impact visuel moindre depuis le domaine public</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
3	<p>ACCES</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie, d'une largeur minimale de 3 mètres.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>VOIRIE</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Au-delà de 6 lots desservis, la largeur minimale est portée à 6 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.</p>	<p>Des dispositions similaires à celle de la zone urbaine permettent d'assurer des conditions de desserte et d'accès optimales.</p> <p>La largeur imposée pour les voiries est réduite lorsqu'elles ne desservent que peu de lots afin de favoriser la mise en œuvre de voiries partagées favorisant un apaisement de la circulation.</p>
6	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; – au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies. <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>Une construction principale s'implante en respectant un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Les autres constructions respectent un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p>Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.</p> <p>Les carports peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.</p>	<p>Un recul compris entre 3 et 5 mètres est prescrit afin tout en assurant le développement d'un front bâti, pas forcément uniforme, de préserver des espaces notamment pour le stationnement en front de rue. Le stationnement à proximité des voies contribue à limiter l'imperméabilisation des parcelles du fait de l'aménagement de voies d'accès à l'arrière.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
3	<p>ACCES</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie, d'une largeur minimale de 3 mètres.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>VOIRIE</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 4 mètres d'emprise. Au-delà de 6 lots desservis, la largeur minimale est portée à 6 mètres.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.</p>	<p>Des dispositions similaires à celle de la zone urbaine permettent d'assurer des conditions de desserte et d'accès optimales.</p> <p>La largeur imposée pour les voiries est réduite lorsqu'elles ne desservent que peu de lots afin de favoriser la mise en œuvre de voiries partagées favorisant un apaisement de la circulation.</p>
6	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; – au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies. <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>Une construction principale s'implante en respectant un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Les autres constructions respectent un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p>Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.</p> <p>Les petites constructions telles que définies dans le lexique peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.</p>	<p>Un recul compris entre 3 et 5 mètres est prescrit afin tout en assurant le développement d'un front bâti, pas forcément uniforme, de préserver des espaces notamment pour le stationnement en front de rue. Le stationnement à proximité des voies contribue à limiter l'imperméabilisation des parcelles du fait de l'aménagement de voies d'accès à l'arrière.</p>

JUSTIFICATION DES CHOIX

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
7	<p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>Les constructions s'implantent</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit sur limite séparative, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ; – soit en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; – soit en respectant un recul minimal de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du bâtiment à chaque point considéré). 	
9	<p>L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² ; – aux équipements publics ou d'intérêt général. 	<p>Cette disposition vise à préserver des espaces de respiration dans les tissus bâtis. La part non bâtie imposée ne s'oppose pas au respect de l'objectif de densité de la ville relais et ce d'autant que les petits terrains ne sont pas contraints par cette restriction.</p> <p>En effet, sur un hectare de zone AU, il est communément admis que 80% puisse être cessible et donc que 40% de la superficie puisse être constructible ; ce qui conduit à pouvoir construire jusqu'à 40 entités bâties de 100 m² d'emprise au sol.</p>
10	<p>Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none"> – 12 mètres au faîtage ; – 7 mètres au sommet de l'acrotère. <p>CLOTURES</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; – aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ; – aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ; – aux édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite. 	<p>Des hauteurs cohérentes avec celles imposées dans la zone urbaine sont prescrites dans un souci de prolongement du tissu bâti.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
7	<p>L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>Les constructions s'implantent</p> <ul style="list-style-type: none"> – soit sur limite séparative, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ; – soit en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; – soit en respectant un recul minimal de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur maximale du bâtiment à chaque point considéré). 	
9	<p>L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² ; – aux équipements publics ou d'intérêt général. 	<p>Cette disposition vise à préserver des espaces de respiration dans les tissus bâtis. La part non bâtie imposée ne s'oppose pas au respect de l'objectif de densité de la ville relais et ce d'autant que les petits terrains ne sont pas contraints par cette restriction.</p> <p>En effet, sur un hectare de zone AU, il est communément admis que 80% puisse être cessible et donc que 40% de la superficie puisse être constructible ; ce qui conduit à pouvoir construire jusqu'à 40 entités bâties de 100 m² d'emprise au sol.</p>
10	<p>Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none"> – 12 mètres au faîtage ; – 10 mètres au sommet de l'acrotère. <p>CLOTURES</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.</p> <p>EXCEPTIONS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; – aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ; – aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ; – aux édifices liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite. 	<p>Des hauteurs cohérentes avec celles imposées dans la zone urbaine sont prescrites dans un souci de prolongement du tissu bâti.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
11	<p>ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL</p> <p>Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre sont interdits.</p> <p>SURFACES EXTERIEURES</p> <p>A l'exception des petites constructions, les constructions de type rondins sont interdites.</p> <p>Les bouches d'extraction débouchant sur la façade sur rue sont interdites.</p> <p>CLOTURES</p> <p>Dans la zone soumise à l'aléa "coulées d'eau", les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les constructions principales présenteront soit</p> <ul style="list-style-type: none"> – des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ; – des toitures à la Mansart ; – des toitures plates (inférieures à 10% ou 6°) <p>Des adaptations des pentes 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, ...).</p>	<p>Les zones AU n'étant pas encore le support de projet, les dispositions visent à assurer un meilleur rapport des constructions au terrain naturel et éviter les implantations en "taupinières".</p> <p>Les autres dispositions s'inscrivent dans le prolongement des dispositions prévues en zone urbaine.</p>
12	<p>Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :</p> <p><u>Pour les constructions destinées à l'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour chaque tranche entamée de 25 m² de surface de plancher, une place de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 4 places par logement. – Par exception aux dispositions précédentes, à Bitschhoffen, Engwiller, Kindwiller et Uhrwiller : pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 places par logement. – Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire <p><u>Pour les commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 2 places par 50 m² de surface de vente entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente – 1,5 place par 50 m² de surface de vente au-delà de 1 000 m² de surface de vente <p>Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.</p>	<p>Les dispositions sont similaires à celles imposées en zone urbaine.</p>

Numéro de l'article	Disposition réglementaire du PLU	Evolutions et justification de la règle
11	<p>ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL</p> <p>Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre sont interdits.</p> <p>SURFACES EXTERIEURES</p> <p>A l'exception des petites constructions, les constructions de type rondins sont interdites.</p> <p>Les bouches d'extraction débouchant sur la façade sur rue sont interdites.</p> <p>CLOTURES</p> <p>Dans la zone soumise à l'aléa "coulées d'eau", les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.</p> <p>TOITURES</p> <p>Les constructions principales présenteront soit</p> <ul style="list-style-type: none"> – des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52° ; – des toitures à la Mansart ; – des toitures plates (inférieures à 10% ou 6°) <p>Des adaptations des pentes 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, ...).</p>	<p>Les zones AU n'étant pas encore le support de projet, les dispositions visent à assurer un meilleur rapport des constructions au terrain naturel et éviter les implantations en "taupinières".</p> <p>Les autres dispositions s'inscrivent dans le prolongement des dispositions prévues en zone urbaine.</p>
12	<p>Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :</p> <p><u>Pour les constructions destinées à l'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 places par logement. – Les extensions de moins de 30 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire <p><u>Pour les commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 2 places par 50 m² de surface de vente entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente – 1,5 place par 50 m² de surface de vente au-delà de 1 000 m² de surface de vente <p>Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.</p>	<p>Les dispositions sont similaires à celles imposées en zone urbaine.</p>