


# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

## MODIFICATION N°2

### Extrait du règlement – 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

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

4. Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
8. La rétention des eaux pluviales excédentaires doit être réalisée au sein de l'unité foncière et est à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
9. La mise en place d'un stockage complémentaire pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

#### **RESEAUX SECS**

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **ORDURES MENAGERES**

1. Les constructions neuves ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.
2. Excepté dans le secteur UA, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

### **Article 5 - U - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - U - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

1. Les dispositions s'appliquent :
  - 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 ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

4. Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
8. La rétention des eaux pluviales excédentaires doit être réalisée au sein de l'unité foncière et est à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
9. La mise en place d'un stockage complémentaire pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

#### **RESEAUX SECS**

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **ORDURES MENAGERES**

1. Les constructions neuves ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.
2. Excepté dans le secteur UA, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

### **Article 5 - U - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - U - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

1. Les dispositions s'appliquent :
  - 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 ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

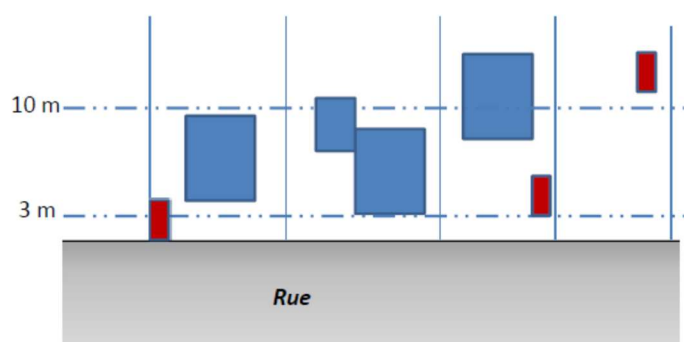
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB**

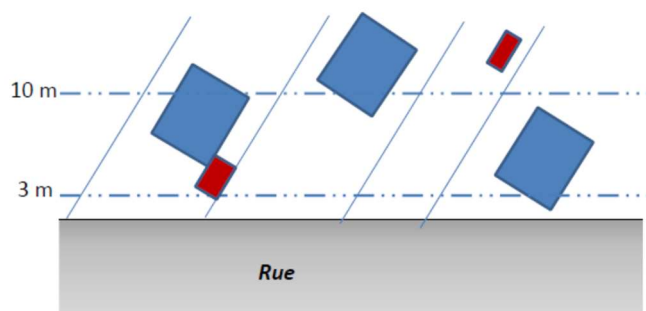
- 1- Toute construction doit être édifée en inscrivant au moins la moitié de la longueur de la façade de la construction principale sur rue dans une bande d'implantation comprise entre 3 et 10 mètres de l'alignement.

En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à 10 mètres ou plus de l'alignement.

En présence de construction principale sur l'unité foncière, l'implantation des petites constructions n'est pas réglementée par le présent article.



- 2- En cas de disposition particulière liée à l'orientation du parcellaire, la moitié de la longueur de façade principale doit être comprise dans la bande d'implantation. Le reste de la façade principale pouvant être implantée au-delà ou en deçà.



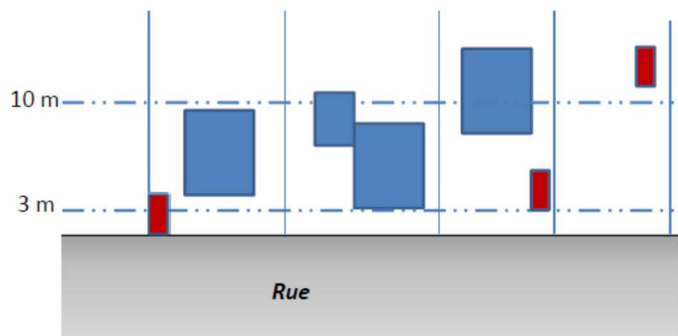
- 3- En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs voies, les dispositions s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle la construction prend accès ; par rapport aux autres voies, la construction respectera les dispositions précédentes ou un recul minimal de 3 mètres (terrain implanté entre deux voies).

Par exception, sur le secteur UB1 à Pfaffenhoffen, dans le cas de la restructuration de l'existant pour le maintien de l'activité existante, il est fait application du recul maximal de 16 mètres pour permettre l'aménagement de parking liés à une activité.

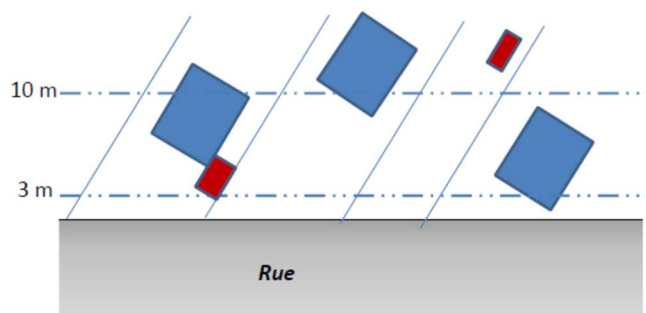
Dans ce cas la zone située à l'avant du bâti devra faire l'objet d'un traitement qualitatif approprié notamment via la plantation d'arbres de hautes tiges et d'un traitement qualitatif de la clôture.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB**

- 1- Toute construction doit être édifiée en inscrivant au moins la moitié de la longueur de la façade de la construction principale sur rue dans une bande d'implantation comprise entre 3 et 10 mètres de l'alignement. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à 10 mètres ou plus de l'alignement. En présence de construction principale sur l'unité foncière, l'implantation des petites constructions n'est pas réglementée par le présent article.



- 2- En cas de disposition particulière liée à l'orientation du parcellaire, la moitié de la longueur de façade principale doit être comprise dans la bande d'implantation. Le reste de la façade principale pouvant être implantée au-delà ou en deçà.



- 3- 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).

Par exception, sur le secteur UB1 à Pfaffenhoffen, dans le cas de la restructuration de l'existant pour le maintien de l'activité existante, il est fait application du recul maximal de 16 mètres pour permettre l'aménagement de parking liés à une activité. Dans ce cas la zone située à l'avant du bâti devra faire l'objet d'un traitement qualitatif approprié notamment via la plantation d'arbres de hautes tiges et d'un traitement qualitatif de la clôture.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER**

1. 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.
2. 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.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER**

1. 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.
2. 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.
3. 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
  - soit entre 0 et 2 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres,par rapport à l'alignement des voies.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER (NIEFERN)**

1. 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.
2. 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.
3. Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions doit s'implanter
  - soit entre 0 et 5 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres,par rapport à l'alignement des voies.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN**

1. Sur chaque unité foncière, la construction principale devra pour au moins 50% de la façade s'implanter entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Si toiture en pente, le pignon sur rue sera orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.
2. 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.
3. Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions doit s'implanter
  - soit entre 0 et 7 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres,par rapport à l'alignement des voies.

**RECU PAR RAPPORT PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer (voir lexique).

3. 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
  - soit entre 0 et 2 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres, par rapport à l'alignement des voies.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A KINDWILLER

1. 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.
2. 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.
3. 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
  - soit entre 0 et 2 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres, par rapport à l'alignement des voies.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER (NIEFERN)

1. 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.
2. 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.
3. Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions doit s'implanter
  - soit entre 0 et 5 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres, par rapport à l'alignement des voies.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN

1. Sur chaque unité foncière, la construction principale devra pour au moins 50% de la façade s'implanter entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Si toiture en pente, le pignon sur rue sera orienté selon l'implantation traditionnelle du secteur dans lequel il se situe.
2. 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.
3. Sauf si elles viennent s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant, la façade des autres constructions doit s'implanter
  - soit entre 0 et 7 mètres,
  - soit avec un recul minimal de 15 mètres, par rapport à l'alignement des voies.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A VAL DE MODER

1. 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

EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS

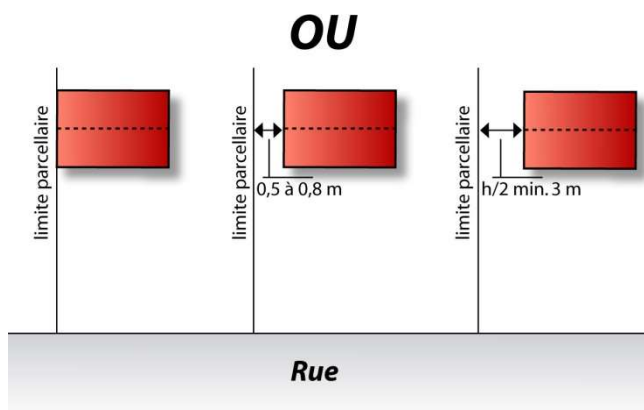
1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique.
2. Les constructions 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.
3. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 7-U.

**Article 7 - U - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN ET DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A NIEDERMODERN

1. 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).



DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN

1. 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



RECU PAR RAPPORT PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer (voir lexique).

EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS

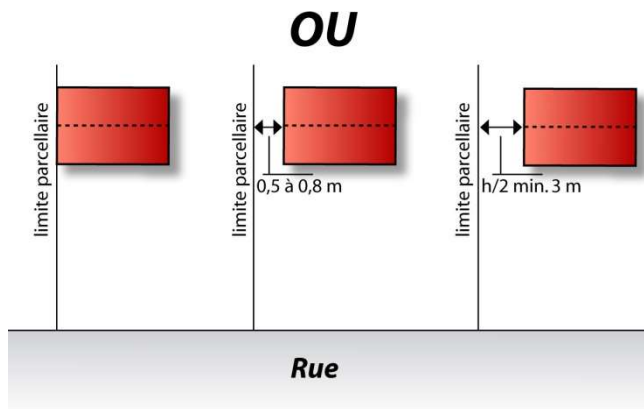
1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique.
2. Les constructions 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.
3. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respectent les dispositions de l'article 7-U.
4. **Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.**

**Article 7 - U - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

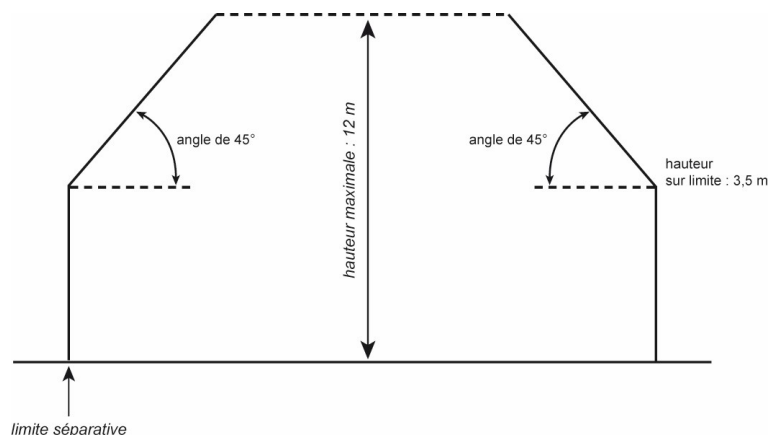
1. **L'implantation est mesurée en tous points du bâtiment**
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN ET DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A NIEDERMODERN

1. 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).



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.



2. 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.
3. 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.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER (Y COMPRIS LE SOUS-SECTEUR UA1)

1. 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.
2. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront
  - 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.
3. 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.

#### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

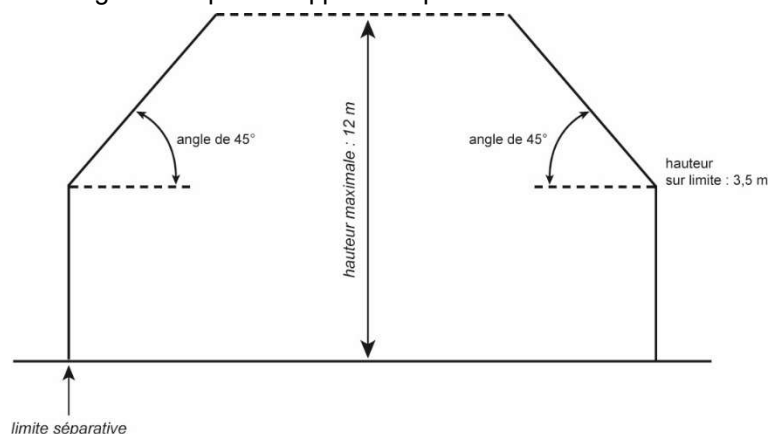
1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

#### EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS

1. 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.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A NIEDERMODERN ET A ENGWILLER**

1. 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**

1. 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.
2. 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.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER, A KINDWILLER ET A UHRWILLER (Y COMPRIS LE SOUS-SECTEUR UA1)**

1. 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.
2. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront
  - 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.
3. 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.

**RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU**

1. Toute construction ou installation doit être édif iée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

**EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS**

1. 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.
2. **Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.**

## Article 11 - U - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

#### Adaptation au terrain naturel

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre sont interdits.

#### Surfaces extérieures

3. A l'exception des petites constructions, les constructions de type rondins sont interdites.
4. Les bouches d'extraction débouchant sur la façade sur rue sont interdites.

#### Clôtures

5. Excepté dans le secteur UA à Engwiller et Uhrwiller (y compris sous secteur UA1) et hors murs de soutènement ; la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigées afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
7. Dans la zone soumise à l'aléa "coulées d'eau" et dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A KINDWILLER

#### Toitures

1. Les constructions principales présenteront soit
  - **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°)
2. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
3. 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, ...).
4. *Dans les secteurs où préexistent des toitures à quatre pans à proximité du projet, ce mode de couverture est admis.*

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE UB A KINDWILLER ET DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN

#### Toitures

1. Les constructions principales présenteront soit
  - **des toitures à deux pans** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;

## Article 11 - U - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

#### Adaptation au terrain naturel

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre sont interdits.

#### Surfaces extérieures

3. A l'exception des petites constructions, les constructions de type rondins sont interdites.
4. Les bouches d'extraction débouchant sur la façade sur rue sont interdites.

#### Clôtures

5. Excepté dans le secteur UA à Engwiller et Uhrwiller (y compris sous secteur UA1) et hors murs de soutènement ; la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigées afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
7. Dans la zone soumise à l'aléa "coulées d'eau" et dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A KINDWILLER

#### Toitures

1. Les constructions principales présenteront soit
  - **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°)
2. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
3. 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, ...).
4. *Dans les secteurs ou préexistent des toitures à quatre pans à proximité du projet, ce mode de couverture est admis.*

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE UB A KINDWILLER ET DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN

#### Toitures

1. Les constructions principales présenteront soit
  - **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°)

- **des toitures à la Mansart ;**
  - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
2. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
  3. 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, ...).
  4. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UB1a A PFAFFENHOFFEN ET DANS LE SOUS-SECTEUR UBa A LA WALCK**

**Toitures**

1. Les constructions principales présenteront **des toitures** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
2. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
3. 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, ...).
4. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures seront de teinte ocre, rouge ou brune et non vernissées.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER**

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non-conforme aux dispositions suivantes n'est pas admise.

**Surfaces extérieures**

2. Les surfaces seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

**Toitures**

3. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°.
4. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
5. 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, ...).
6. Les toitures à quatre pans sont interdites, sauf s'il s'agit de demi-croupes.
7. Les toitures plates sont admises sur les constructions implantées à 15 mètres ou plus de l'alignement.
8. 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 :
  - le linéaire de façade sur rue ne dépasse pas 10 mètres et ne présente pas d'ouverture ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

2. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
3. 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, ...).
4. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UB1a A PFAFFENHOFFEN ET DANS LE SOUS-SECTEUR UBa A LA WALCK**

**Toitures**

1. Les constructions principales présenteront **des toitures** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
2. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
3. 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, ...).
4. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures seront de teinte ocre, rouge ou brune et non vernissées.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A ENGWILLER ET A UHRWILLER ET DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A UHRWILLER**

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non-conforme aux dispositions suivantes n'est pas admise.

**Surfaces extérieures**

2. Les surfaces seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

**Toitures**

3. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°.
4. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
5. 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, ...).
6. Les toitures à quatre pans sont interdites, sauf s'il s'agit de demi-croupes.
7. Les toitures plates sont admises sur les constructions implantées à 15 mètres ou plus de l'alignement.
8. 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 :
  - 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 :
    - 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.

- le couronnement apparent depuis l'espace public présente une des trois caractéristiques suivantes :
  - 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.
- 9. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.

#### **Clôtures**

10. 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.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER**

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non-conforme aux dispositions suivantes n'est pas admise.

#### **Surfaces extérieures**

2. Les surfaces seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

#### **Toitures**

3. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°.
4. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
5. 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, ...).
6. Les toitures à quatre pans sont interdites, sauf s'il s'agit de demi-croupes.
7. Les toitures plates sont admises sur les constructions implantées à 15 mètres ou plus de l'alignement.
8. 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 :
  - 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 :
    - 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.
9. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.

#### **Clôtures**

10. 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.



9. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.

#### **Clôtures**

10. 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.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UA1 A ENGWILLER**

1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment non-conforme aux dispositions suivantes n'est pas admise.

#### **Surfaces extérieures**

2. Les surfaces seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

#### **Toitures**

3. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, toutes les toitures à pans présenteront une pente comprise entre 45 et 52°.
4. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
5. 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, ...).
6. Les toitures à quatre pans sont interdites, sauf s'il s'agit de demi-croupes.
7. Les toitures plates sont admises sur les constructions implantées à 15 mètres ou plus de l'alignement.
8. 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 :
- 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 :
    - 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.
9. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures à pans seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.

#### **Clôtures**

10. 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.

#### **Intégration paysagère**

11. Les constructions implantées en seconde ligne et plus présenteront,
- en cas de toitures à pans, un faitage perpendiculaire à la pente ;
  - des couleurs des façades neutres (beiges ou foncées)

**Intégration paysagère**

11. Les constructions implantées en seconde ligne et plus présenteront,
- en cas de toitures à pans, un faîtage perpendiculaire à la pente ;
  - des couleurs des façades neutres (beiges ou foncées)

**Article 12 - U - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**Pour les constructions destinées à l'habitation :**

**Cas des maisons individuelles :**

- Toute construction à usage d'habitation doit inclure dans le bâtiment ou sur l'unité foncière, 2 places de stationnement au minimum.
- A compter de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

**Cas des autres constructions à usage d'habitation et des constructions préexistantes changeant de destination pour l'habitation :**

Toute construction à usage d'habitation doit inclure dans le bâtiment ou sur l'unité foncière 1 place de stationnement au minimum par logement.

**Pour les commerces**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A KINDWILLER**

1. Les accès au garage ne peuvent pas être comptabilisés comme une place de stationnement.
2. Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant ; l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre.
3. Les places de stationnement en surface ne doivent pas être closes.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A KINDWILLER**

1. Les constructions principales situées en première ligne de construction présenteront des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
2. Les toitures plates sont admises sur des constructions implantées à plus de 15 mètres de l'alignement
3. 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...)

**Article 12 - U - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**Pour les constructions destinées à l'habitation :**

**Cas des maisons individuelles :**

- Toute construction à usage d'habitation doit inclure dans le bâtiment ou sur l'unité foncière, 2 places de stationnement au minimum.
- A compter de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour chaque tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

**Cas des autres constructions à usage d'habitation et des constructions préexistantes changeant de destination pour l'habitation :**

Toute construction à usage d'habitation doit inclure dans le bâtiment ou sur l'unité foncière 1 place de stationnement au minimum par logement.

**Pour les commerces**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A KINDWILLER**

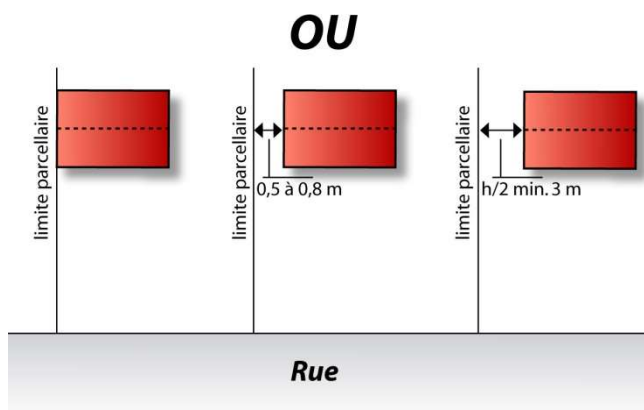
1. Les accès au garage ne peuvent pas être comptabilisés comme une place de stationnement.
2. Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant ; l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre.
3. Les places de stationnement en surface ne doivent pas être closes.

### EXCEPTIONS

1. 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.
2. 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.
3. Les carports peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

### **Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. 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).



### **Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

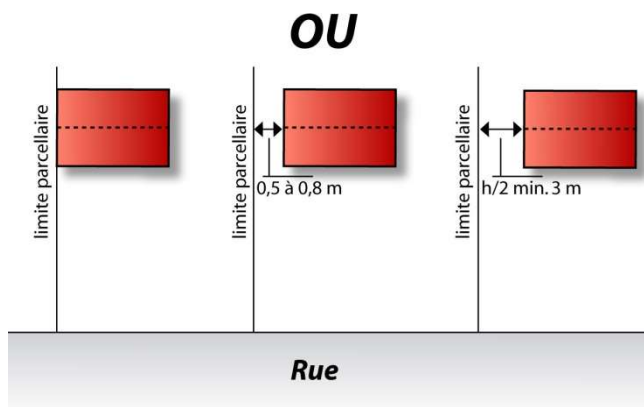
Non réglementé

### EXCEPTIONS

1. 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.
2. 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.
3. **Les petites constructions telles que définies dans le lexique** peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

### **Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. 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).



### **Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.

#### EXCEPTIONS

1. Cette disposition ne s'applique pas
  - aux unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> ;
  - aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

#### CLOTURES

1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

#### EXCEPTIONS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - 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.

### **Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur 1AU.

#### EXCEPTIONS

1. Cette disposition ne s'applique pas
  - aux unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> ;
  - aux équipements publics ou d'intérêt général.

### Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère.

#### CLOTURES

1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

#### EXCEPTIONS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - 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.

### Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre sont interdits.

### SURFACES EXTERIEURES

1. A l'exception des petites constructions, les constructions de type rondins sont interdites.
2. Les bouches d'extraction débouchant sur la façade sur rue sont interdites.

### CLOTURES

1. Dans la zone soumise à l'aléa "coulées d'eau", les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

### TOITURES

Les toitures des constructions seront définies dans le cadre d'une réflexion d'ensemble des opérations d'aménagement.

## **Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

### **Pour les constructions destinées à l'habitation :**

- Pour chaque tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire

### **Pour les commerces**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
3. Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.



ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre sont interdits.

SURFACES EXTERIEURES

1. A l'exception des petites constructions, les constructions de type rondins sont interdites.
2. Les bouches d'extraction débouchant sur la façade sur rue sont interdites.

CLOTURES

1. Dans la zone soumise à l'aléa "coulées d'eau", les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

TOITURES

Les toitures des constructions seront définies dans le cadre d'une réflexion d'ensemble des opérations d'aménagement.

**Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. 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.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**Pour les constructions destinées à l'habitation :**

- Pour chaque tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire

**Pour les commerces**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
3. Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

**Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les opérations conduisant à la création de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation doivent intégrer, sur 5% de l'emprise foncière plafonné à 100 m<sup>2</sup>, l'aménagement d'une aire de jeux ou d'un espace vert collectif.
3. 30% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière intégrée à la zone doit rester perméable. Les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans cette emprise.

**Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

**Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les opérations conduisant à la création de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation doivent intégrer, sur 5% de l'emprise foncière plafonné à 100 m<sup>2</sup>, l'aménagement d'une aire de jeux ou d'un espace vert collectif.
3. 30% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière intégrée à la zone doit rester perméable. Les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans cette emprise.

**Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).