

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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

## Règlement écrit

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
07/02/2019	Modification n° 2
27/06/2019	Modification simplifiée n° 1
09/03/2021	Mise à jour n° 2
24/05/2021	Mise à jour n° 3

### MODIFICATION N°3

#### DOSSIER APPROUVE

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 24 mars 2022 »



A Haguenau  
24 mars 2022

Le Vice-Président,  
Jean-Lucien NETZER

*Le premier établissement du PLUI du Val de Moder a été réalisé jusqu'à son approbation le 13 mars 2014 par  
Bureaux d'études*



**Assistance à Maitrise d'ouvrage**



## Sommaire

---

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>19</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables aux secteurs UA, UB et UJ20	
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UE	38
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UX	42
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>51</b>
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur 1AU	52
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur 1AUE	59
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur 1AUX	63
Chapitre 4.	Dispositions applicables à la zone 2AU	68
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>71</b>
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES</b>	<b>79</b>

**PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE MODER**  
Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

---

# Titre I      **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes du Val de Moder couvrant les communes de :

- Bitschhoffen (n° INSEE : 67048) ;
- Engwiller (n° INSEE : 67123) ;
- Kindwiller (n° INSEE : 67238) ;
- Niedermodern (n° INSEE : 67328) ;
- Uhrwiller (n° INSEE : 67498) ;
- *Et de la commune nouvelle du Val de Moder (n°INSEE : 67372) regroupant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. les anciennes communes de La Walck (n°INSEE : 67512), Pfaffenhoffen (n°INSEE : 67372), Uberach (n°INSEE : 67496).*

dans le département du Bas-Rhin

*La création de la commune nouvelle du Val de Moder au 1<sup>er</sup> Janvier 2016, ne modifie pas dans le présent règlement les désignations antérieures utilisées (Uberach, La Walck, Pfaffenhoffen) pour identifier les secteurs concernés par chaque règle.*

## **Article 2 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- le secteur UA et le sous-secteur UA1 à Engwiller et Uhrwiller (Niffern) ;
- le secteur UB et les sous-secteurs UBa à La Walck, UB1 et UB1a à Pfaffenhoffen (les sous-secteurs UBa et UB1a correspondent aux secteurs constructibles du périmètre de protection modifié autour des monuments historiques de Pfaffenhoffen) ;
- le secteur UJ et le sous-secteur UJ1 à Pfaffenhoffen ;
- le secteur UE ;
- le secteur UX et le sous-secteur UX1 à Kindwiller et Niedermodern.

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU ;
- le secteur 1AUE ;
- le secteur 1AUX et le sous-secteur 1AUX1 à Niedermodern ;
- la zone 2AU ;
- le secteur 2AUX.

### LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A ;
- le secteur AC et ses sous-secteurs AC1 à Niedermodern et AC2 à Engwiller.

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N ;
- le secteur N1 à Bitschhoffen, Kindwiller et Niedermodern ;
- le secteur N2 à Engwiller et Uberach ;
- le secteur N3 à Engwiller ;
- le secteur NH.

### LES AUTRES PERIMETRES

#### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code de l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

#### **Zone soumise à l'aléa "coulée d'eau"**

Cette zone correspond aux secteurs soumis à l'aléa coulées d'eau, qu'elle soit boueuse ou non. Elle est identifiée par une trame spécifique au plan de zonage.

#### **Zone soumise à l'aléa d'inondation**

*Les secteurs soumis aux risques d'inondation sont identifiés par une trame spécifique au plan de règlement.*

#### **Les espaces boisés classés**

*Le code de l'urbanisme permet de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des*



*arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".*

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

### **Les éléments paysagers à protéger**

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

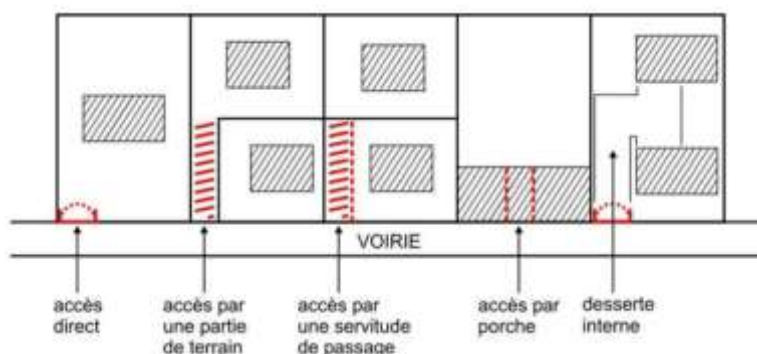
## **Article 3 - Lexique**

**AVERTISSEMENT : LES DEFINITIONS PRESENTES DANS CE LEXIQUE N'ONT DE SIGNIFICATION QUE POUR L'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT. ELLES EXPLICITENT LA MANIERE DONT DOIVENT ETRE INTERPRETES CERTAINS TERMES UTILISES DANS LE PRESENT DOCUMENT.**

### **ACCES**

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail),

- dit "accès direct", ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain),
- dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

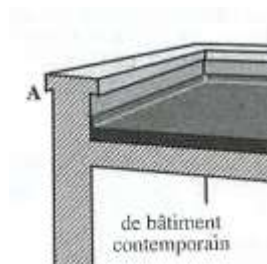


### **PORCHE**

Passage couvert ménagé dans un bâtiment pour l'accès des véhicules, entre la voie publique et une cour intérieure.

### ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



### ARRIERE DIGUE

L'arrière digue : cette notion correspond à l'espace situé à l'arrière d'une digue elle est représentée sur le plan de règlement par un hachurage spécifique.

La bande d'inconstructibilité arrière-digue : elle correspond à la bande de sécurité inconstructible à l'arrière d'une digue afin de prévenir le sur-aléa induit par une défaillance potentielle de cette digue. Cette bande est calculée conformément à la disposition 25 du PGRI (Plan de Gestion du Risque d'Inondation) du district Rhin.

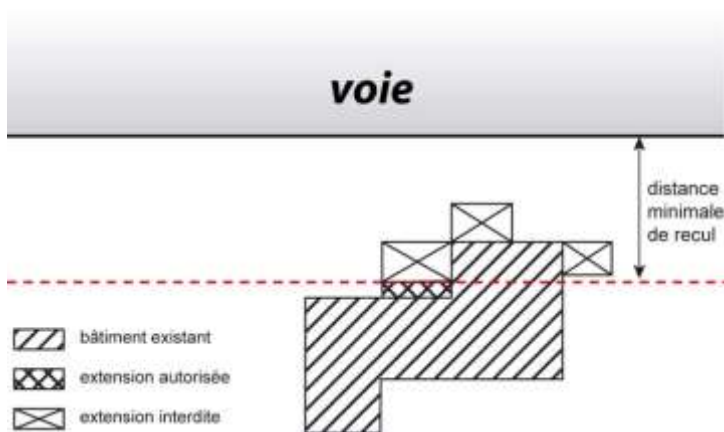
### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

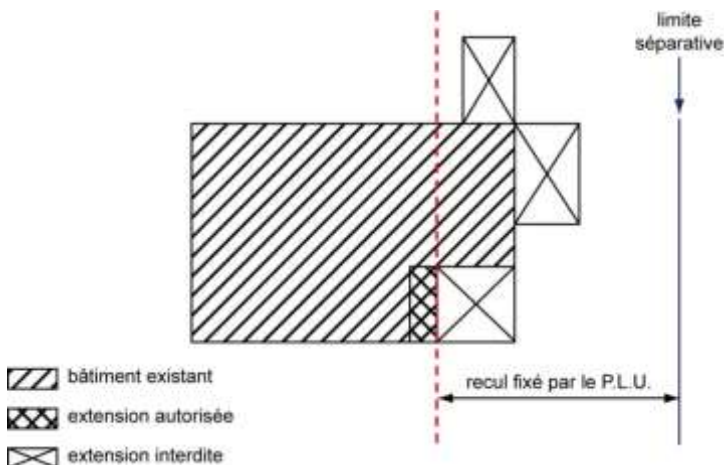


AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

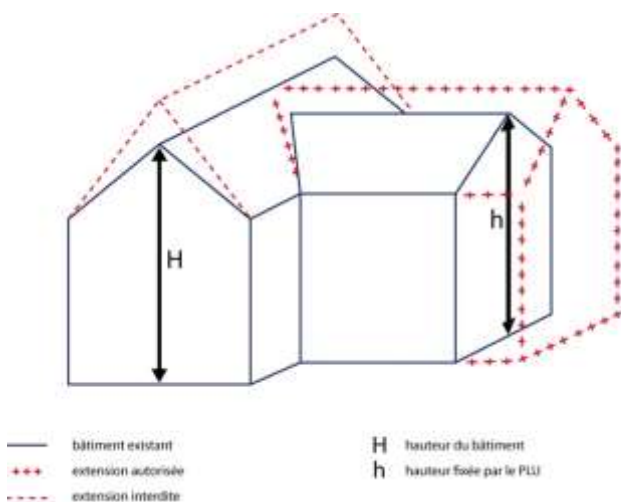
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà du recul minimal prescrit



- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà du recul minimum prescrit



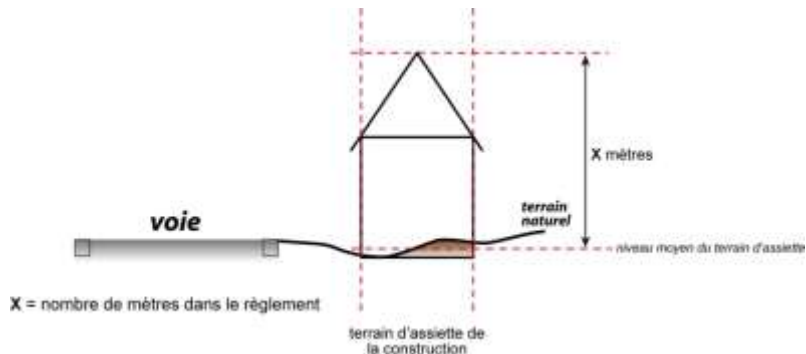
- par rapport à la hauteur  
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

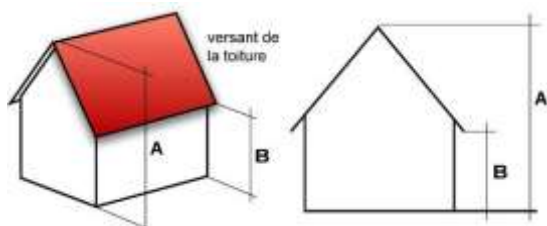
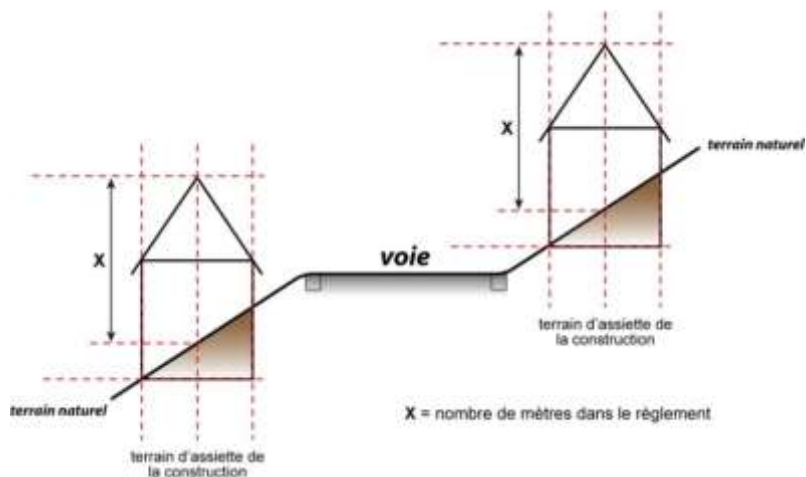
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

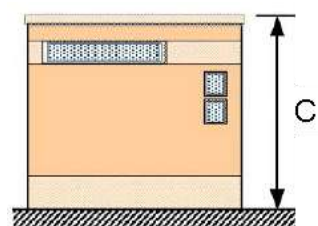
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage  
B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

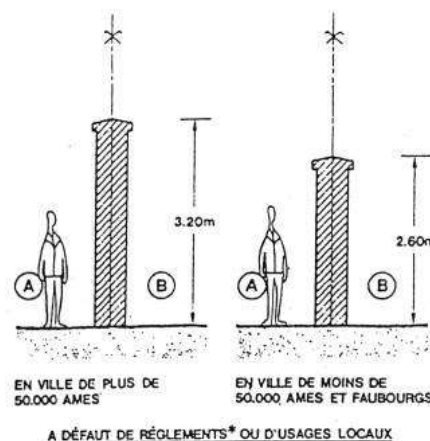


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

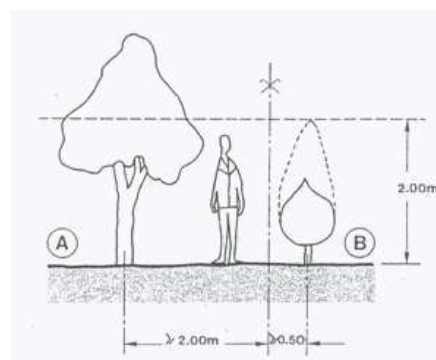
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



### PETITE CONSTRUCTION

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> **ET** sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

### EXTENSION LIMITEE

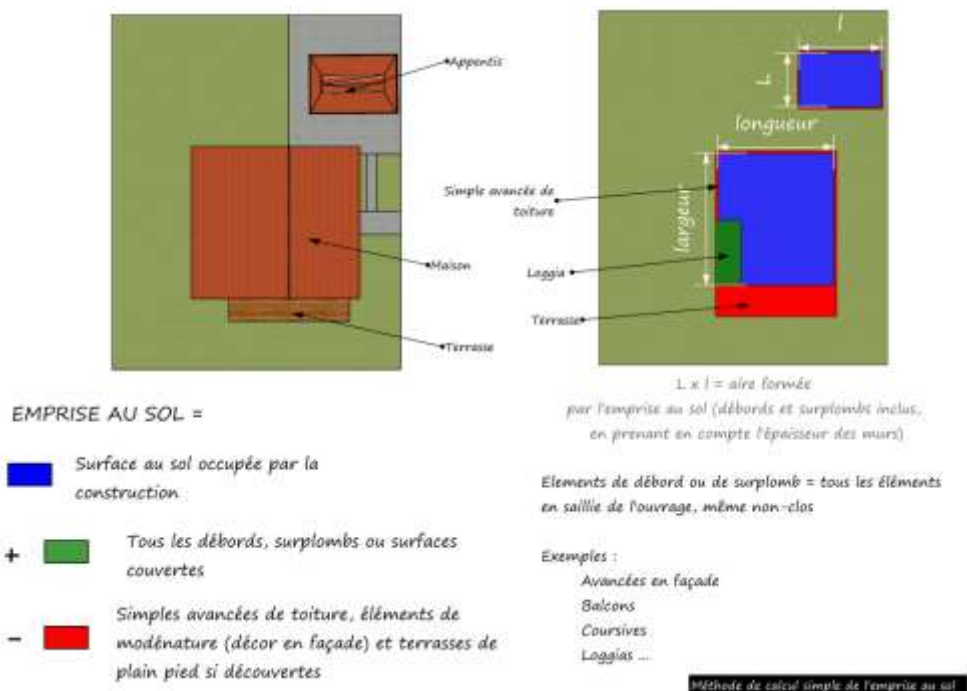
Une extension d'une construction est considérée comme limitée si elle correspond à une augmentation de l'emprise au sol inférieure ou égale à 20% de celle de la construction à la date d'approbation du PLU.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



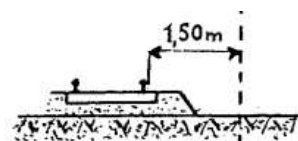
### LIMITE LEGALE DU CHEMIN DE FER

La limite légale du chemin de fer est indépendante de la limite réelle des terrains du domaine concédé ; c'est une limite théorique à partir de laquelle sont mesurées les distances que les riverains doivent respecter.

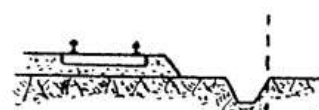
D'une manière générale, cette limite n'est pas figurée sur les plans de bornage ou les plans parcellaires qui, en général, indiquent la limite réelle du domaine concédé.

Selon l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

- **Voie en plate-forme sans fossé**  
une ligne idéale tracée à 1,50 mètre du bord du rail extérieur



- **Voie en plate-forme avec fossé**  
le bord extérieur du fossé



- **Voie en remblai**  
l'arrête intérieure du talus de remblai



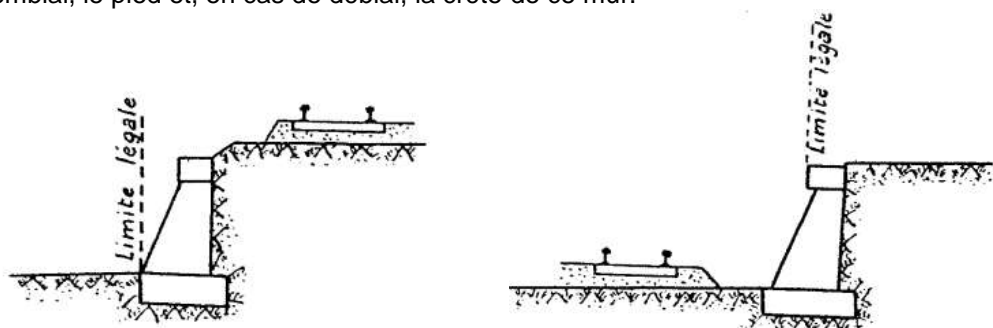
ou le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé



- **Voie en déblai**  
l'arrête supérieure du talus de déblai



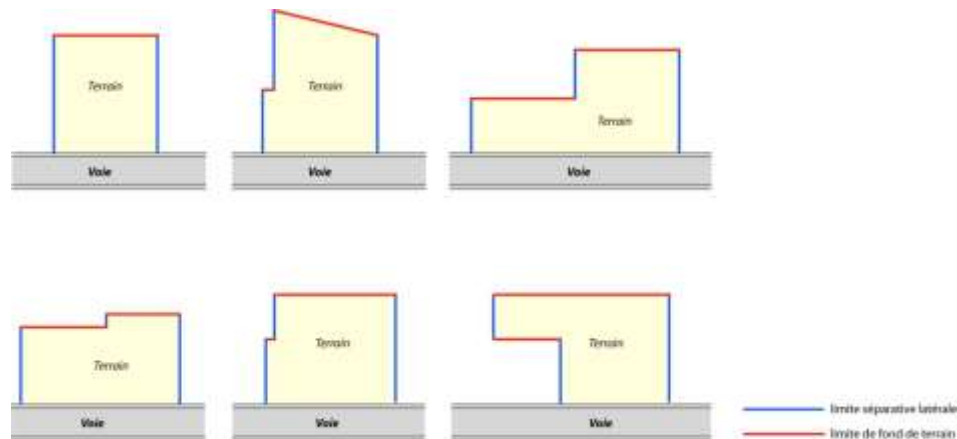
Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur.



### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



### NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

### PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.



### UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Sont ainsi considérées comme des voies :

- les voies publiques ;
- les voies privées ouvertes à la circulation ;
- les chemins ruraux ;
- les chemins d'exploitation ouverts à la circulation.

**Titre II            DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**



## Chapitre 1. Dispositions applicables aux secteurs UA, UB et UJ

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone U est divisée en :

- un secteur UA qui correspond aux noyaux centraux des villages et où l'implantation des constructions doit être préservée ; il comprend un sous-secteur UA1 à Engwiller et Uhrwiller ;
- un secteur UB qui correspond aux autres zones urbaines ; il comprend plusieurs sous-secteurs :
  - UB1 à Pfaffenhoffen ;
  - UB1a à Pfaffenhoffen (partie de la zone UB1 incluse dans le périmètre de protection modifié autour des monuments historiques de Pfaffenhoffen) ;
  - UBa à La Walck (partie de la zone UB incluse dans le périmètre de protection modifié autour des monuments historiques de Pfaffenhoffen) ;
- un secteur UJ qui correspond à des jardins (fonds de parcelles ou jardins enclavés dans une zone bâtie) dans lesquels la constructibilité est limitée pour préserver leur caractère ; il comprend un sous-secteur UJ1 à Pfaffenhoffen.

En outre :

- sur les bans de **Niedermodern, Pfaffenhoffen, Uberach et La Walck**, la zone U est concernée par le risque d'inondation. Dans la « zone inondable », des conditions particulières sont imposées aux constructions et installations autorisées.
- **Le site de Point-P sur le ban de Pfaffenhoffen et Niedermodern fait l'objet d'une OAP spécifique**

### Article 1 - U - Occupations et utilisations du sol interdites

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS

1. Les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

1. Dans toute la zone inondable, dans les secteurs d'aléa fort et très fort, aucune construction nouvelle, aucun remblai nouveau et aucun changement de destination pour usage de stockage quel qu'il soit ne sont admis.
2. Sur les terrains situés en arrière-digue, aucune construction nouvelle et aucune extension de construction préexistante n'est admise.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE ET LA ZONE SOUMISE A L'ALEA "COULEE D'EAU"

1. Les sous-sols ou demi sous-sols ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UJ

1. Toute construction à l'exception des petites constructions et des piscines couvertes ou non.
2. Dans le sous-secteur UJ1 à Pfaffenhoffen, les piscines sont interdites.

**Article 2 - U - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
3. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient implantées sur une unité foncière supportant des constructions agricoles à la date d'approbation du PLU et n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
6. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - hormis les parkings publics, les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
8. Dans la zone inondable,
  - ✓ **Dans l'ensemble des secteurs de la zone inondable,**  
Les clôtures seront perméables à l'écoulement de l'eau  
Les espaces de stationnement extérieur seront placés au niveau du terrain naturel non modifié et ne feront pas obstacle au libre écoulement de l'eau
  - ✓ **Dans les secteurs d'aléa faible ou moyen hors de la bande arrière-digue,** les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de respecter les règles de hauteur minimale du niveau de plancher habitable le plus bas définies à l'article 10.

- ✓ **Dans les secteurs d'aléa fort ou très fort hors de la bande arrière-digue**, les extensions de constructions préexistantes sont autorisées sous les deux conditions cumulatives ci-après :
  - 1 - Sous réserve de respecter les règles de hauteur minimale du niveau de plancher habitable le plus bas définies à l'article 10 ;
  - 2 - Sous réserve de respecter les règles d'emprise maximale définies à l'article 9.

### **Article 3 - U - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie, d'une largeur minimale de 3 mètres.
2. 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.
3. A l'exception des porches, les façades implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
4. La restriction prévue à l'alinéa 3 ne s'applique pas aux façades repérées par un graphisme spécifique sur le plan de zonage d'Uhrwiller.

#### VOIRIE

1. Les voiries 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.
2. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4 - U - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

1. Les réseaux sur l'unité foncière doivent être séparatifs.
2. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension limitée d'une construction (voir lexique).

#### Eaux usées

3. S'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

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**

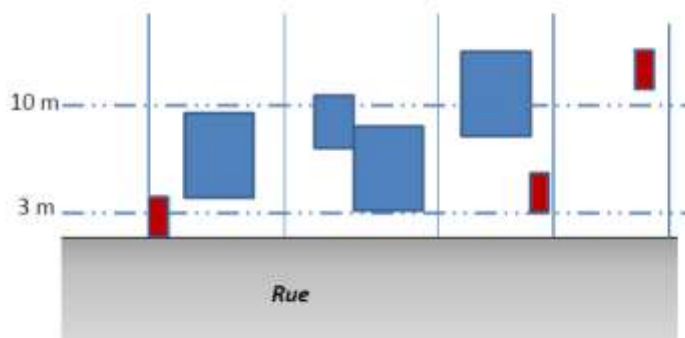
**DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

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.

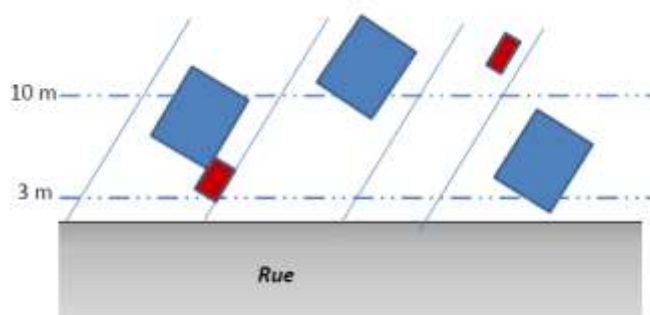


**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB**

- 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 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 APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

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

RECU L 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

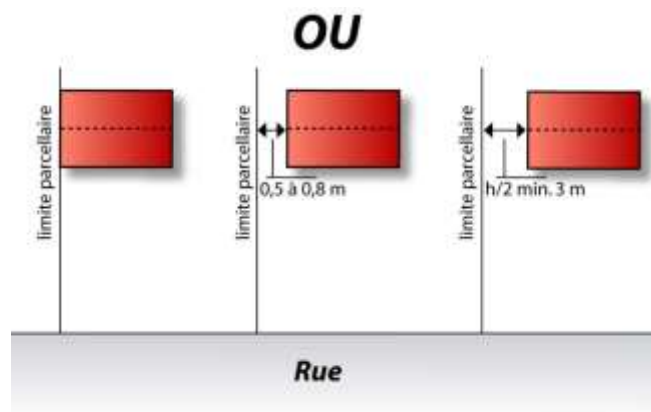
1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma du lexique.
2. Les constructions 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.

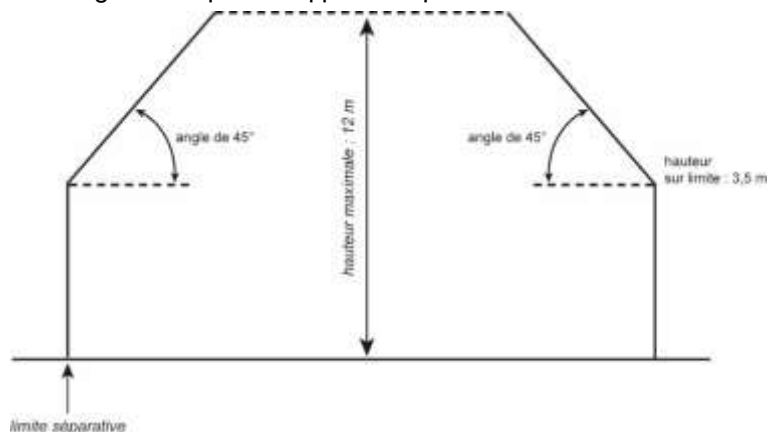
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UA A BITSCHHOFFEN ET DANS LE SECTEUR UB EXCEPTE A NIEDERMODERN

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).



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

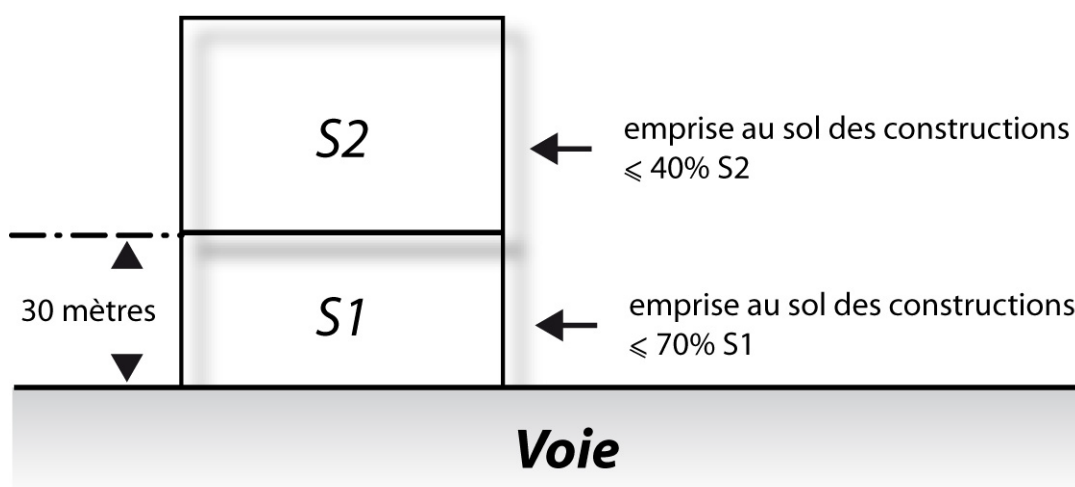
**Article 8 - U - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - U - Emprise au sol des constructions**

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

1. 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.
2. 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.



**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UB2 A VAL-DE-MODER**

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au sous-secteur UB2.

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

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UA.

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

1. 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 20 mètres par rapport à cet alignement.
2. L'emprise au sol des constructions qui y sont implantées ne dépassera pas **30%** de la superficie de la partie de l'unité foncière implantée au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UJ**

1. L'emprise au sol cumulée des constructions, hors piscine, ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
2. L'emprise au sol des piscines, couvertes ou non ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup> dans le secteur UJ par unité foncière.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR UJ1 A PFAFFENHOFFEN**

1. L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**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, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU.
2. En cas de démolition, la reconstruction sur une emprise équivalente à celle existante est admise, même si celle-ci est non conforme aux dispositions du présent article.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE A NIEDERMODERN, PFAFFENHOFFEN, UBERACH ET LA WALCK**

**L'emprise au sol des extensions des constructions et installations existantes est limitée,**

- pour les constructions à usage d'habitation, à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> au maximum,
- pour les autres constructions et à un maximum de 20 % de l'emprise initiale de la construction à la date d'approbation de la modification N°1 du PLUi.

## **Article 10 - U - Hauteur maximale des constructions**

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

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors-tout, des petites constructions est fixée à 3,50 mètres.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UB A L'EXCEPTION DES SOUS-SECTEURS UB1 ET UB1a**

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LES SOUS-SECTEURS UB1 ET UB1a A PFAFFENHOFFEN**

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 15 mètres au faîtage ;
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère.

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

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 15 mètres au faîtage ;
  - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;
2. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 8 mètres.

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

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
2. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 mètres.

### **EXCEPTIONS POUR TOUS LES SECTEURS**

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 ;

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 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 ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées 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 A LA ZONE INONDABLE A NIEDERMODERN, PFAFFENHOFFEN, UBERACH ET LA WALCK**

**La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote des plus hautes eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30m. La cote des plus hautes eaux est consultable aux annexes du PLUi.**

**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.~~ Les remblais ne doivent pas dépasser 1,5 m de hauteur moyenne calculée sur toute la longueur du terrain naturel.
3. Les remblais ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau afin de se prémunir contre les risques naturels.

**Surfaces extérieures**

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

**Clôtures**

6. 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.
7. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigées afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
8. 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

9. 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°)
10. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
11. 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, ...).
12. *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°)
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.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**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.

**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 faîtage perpendiculaire à la pente ;
  - des couleurs des façades neutres (beiges ou foncées)

#### **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 :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

- 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.

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

**DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEURS**

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.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA WALCK, NIEDERMODERN, PFAFFENHOFFEN ET UBERACH**

1. 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.

2. Dispositions particulières applicables à **Bitschhoffen**
3. La moitié 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.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES A KINDWILLER, UHRWILLER ET ENGWILLER

1. Les plantations devront être composées d'essences diversifiées et locales.
2. A l'exception du secteur UA, tout projet de construction devra proposer un projet de plantations intégrant au minimum 2 arbres feuillus à hautes ou moyennes tiges d'essences locales.
3. Dans le sous-secteur UA1 à Engwiller, les arbres à hautes ou moyennes tiges seront à feuilles caduques et positionnés en fond de sous-secteur UA1. Les conifères sont interdits. En cas de coupe d'arbres liée aux occupations admises dans la zone, une nouvelle plantation d'arbres à haute ou moyenne tige est imposée, en nombre équivalent.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ESPACE BOISE CLASSE A UHRWILLER

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
3. Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.
4. Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente.

#### **Article 14 - U - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UE

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs.

Dans le secteur UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

En outre, sur les bans de **Niedermodern, Uberach et Pfaffenhoffen**, la zone UE est concernée par le risque d'inondation. Dans la « zone inondable » des conditions particulières sont imposées aux constructions et installations autorisées.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.
2. L'emprise ferroviaire reste totalement inconstructible.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

1. Dans toute la zone inondable, dans les secteurs d'aléa fort et très fort, aucune construction nouvelle, aucun remblai nouveau et aucun changement de destination pour usage de stockage quel qu'il soit ne sont admis.
2. Sur les terrains situés en arrière-digue, aucune construction nouvelle et aucune extension de construction préexistante n'est admise.

### **Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
  - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs ;
  - d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
4. Dans la zone inondable,

#### **Dans toute la zone inondable**

- Les clôtures seront perméables à l'écoulement de l'eau
- Les espaces de stationnement extérieur seront placés au niveau du terrain naturel non modifié et ne feront pas obstacle au libre écoulement de l'eau

**Dans les secteurs d'aléa faible ou moyen hors de la bande arrière-digue**, les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de respecter les règles de hauteur minimale du niveau de plancher habitable le plus bas définies à l'article 9.

**Dans les secteurs d'aléa fort ou très fort hors de la bande arrière-digue**, les extensions de constructions préexistantes sont autorisées sous les deux conditions cumulatives ci-après :

- 1 - Sous réserve de respecter les règles de hauteur minimale du niveau de plancher habitable le plus bas définies à l'article 9U ;
- 2 - Sous réserve de respecter les règles d'emprise maximale définies à l'article 8U.

**Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

**Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

**Eaux usées**

1. S'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
2. 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.
3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Eaux pluviales**

4. 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.
5. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
6. 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.

RESEAUX SECS

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

**Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

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

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. Toute construction ou installation doit être édifiée
  - soit à l'alignement
  - soit en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement.

EXCEPTIONS

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.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m.

RECUK 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.

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

Non réglementé

**Article 9 - UE - Emprise au sol des constructions**

Dans la zone inondable, l'emprise au sol des éventuelles extensions est limitée à une superficie de 20% au maximum de l'emprise au sol de la construction préexistante.



## **Article 10 - UE - Hauteur maximale des constructions**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE A NIEDERMODERN, PFAFFENHOFFEN, UBERACH ET LA WALCK**

La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote des plus hautes eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30m. La cote des plus hautes eaux est consultable aux annexes du PLUi.

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

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 12 - UE - 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 espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

## **Article 13 - UE - 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. 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.
3. Les plantations devront être composées d'essences diversifiées et locales.

## **Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UX

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôts ou de bureaux.

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le secteur UX comprend un sous-secteur UX1 à Niedermodern et Kindwiler dans lequel la hauteur des installations de stockage peut présenter une hauteur plus importante.

Sur les bans de **Niedermodern, Pfaffenhoffen et Uberach**, la zone UX est concernée par le risque d'inondation. Dans la « zone inondable », des conditions particulières sont imposées aux constructions et installations autorisées.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

1. Dans toute la zone inondable, aucune nouvelle construction et aucun remblai nouveau ne sont admis.
2. Sur les terrains situés en arrière-digue, aucune extension de construction préexistante n'est admise.
3. Dans la zone inondable,
  - ✓ **Dans les secteurs d'aléa faible ou moyen hors de la bande arrière-digue**, les extensions mesurées de constructions préexistantes sont autorisées sous réserve de respecter les règles de hauteur minimale du niveau de plancher habitable le plus bas définies à l'article 9.
  - ✓ **Dans les secteurs d'aléa fort ou très fort hors de la bande arrière-digue**, les extensions de constructions préexistantes sont autorisées sous les deux conditions cumulatives ci-après :
    - 1 - Sous réserve de respecter les règles de hauteur minimale du niveau de plancher habitable le plus bas définies à l'article 10UX ;
    - 2 - Sous réserve de respecter les règles d'emprise maximale définies à l'article 9UX ;

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

**Article 3 - UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

1. 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.

**Article 4 - UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

**Eaux usées**

1. S'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2. 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.
3. 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**

4. 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.
5. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
6. 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.

#### **RESEAUX SECS**

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

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

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons 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 constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de :
  - 6 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
  - 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

#### **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-UX.

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

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE EXCEPTE A ENGWILLER

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimum de 4 mètres.

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

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

#### 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 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé

### **Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions**

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER

L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UX.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE A NIEDERMODERN, PFAFFENHOFFEN, UBERACH ET LA WALCK

Dans la zone inondable, l'emprise aux sols des éventuelles extensions est limitée à une superficie de 20 % au maximum de l'emprise au sol de la construction préexistante.

### **Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA WALCK, UBERACH ET UHRWILLER

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors-tout.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A KINDWILLER ET NIEDERMODERN

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors-tout.
2. Par exception à l'alinéa précédent, **dans le sous-secteur UX1**, la hauteur maximale des constructions peut être portée jusqu'à 25 mètres pour des activités de stockage ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A BITSCHHOFFEN ET PFAFFENHOFFEN

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors-tout.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 10 mètres au faîtage ;
  - 8 mètres au sommet de l'acrotère ;
2. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 8 mètres.

CLOTURES

1. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure et excepté à Kindwiller, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
2. A Kindwiller, la hauteur maximale des clôtures est de 2,50 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE A NIEDERMODERN, PFAFFENHOFFEN, UBERACH ET LA WALCK

La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote des plus hautes eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30m. La cote des plus hautes eaux est consultable aux annexes du PLUi.

EXCEPTIONS

1. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

**Article 11 - UX - 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.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER**

**Adaptation au terrain naturel**

1. La création de butte contre les constructions est interdite.

**Clôtures**

2. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,15 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

**Surfaces extérieures**

3. Les couleurs des façades seront obligatoirement neutres (beiges ou foncées).

**Toitures**

4. Les toitures seront de teinte ocre, rouge, brune ou noire et non vernissées.
5. Par exception aux dispositions précédentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A KINDWILLER**

**Clôtures**

1. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,60 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

**Surfaces extérieures**

2. Le blanc et les couleurs vives sont interdits en façade.

**Toitures**

3. Les couleurs des toitures seront obligatoirement de couleur rouge, brune ou noire.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UHRWILLER**

**Adaptation au terrain naturel**

1. La création de butte contre les constructions est interdite.

**Clôtures**

2. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,60 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.



**Surfaces extérieures**

3. Le blanc et les couleurs vives sont interdits en façade.

**Toitures**

4. Les toitures seront de teinte ocre, rouge ou brune et non vernissées.
5. Par exception aux dispositions précédentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

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

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.

Chaque unité foncière disposera d'un nombre de places de stationnement adapté et suffisant pour le personnel et la clientèle et au minimum

**Pour les bureaux :**

- à raison de 10 places pour les premiers 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires,
- en cas d'une surface de plancher, inférieure à 250 m<sup>2</sup>, à raison d'une place pour 25m<sup>2</sup> avec un minimum de 4 places par unité foncière.

**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 ;

**Et :**

*Complété le cas échéant des places pour le personnel non administratif, calculé en fonction des emplois concomitants sur site.*

Nota :

- Ces normes s'appliquent en cas d'extension, en considérant l'ensemble de la superficie des constructions, existant y compris.
- *Une des places de stationnement comptabilisée ci-dessus sera dimensionnée et réservée au stationnement pour les personnes à mobilité réduite.*

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

**DISPOSITIONS PARTICULIERES A KINDWILLER ET UHRWILLER**

1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences locales à feuilles caduques.

2. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A ENGWILLER

1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences locales à feuilles caduques. Les conifères sont interdits.
2. Il sera planté au moins un arbre à moyenne ou haute tige par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments édifiés.
3. Ces plantations seront implantées pour former un écran végétal sur le front Sud du village.
4. En cas de coupe d'arbres liée aux occupations admises dans la zone, une nouvelle plantation d'arbres à haute ou moyenne tige est imposée, en nombre équivalent.

**Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**Titre III**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

---

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping ;

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE SOUMISE A L'ALEA "COULEE D'EAU"

1. Les sous-sols ou demi sous-sols ;

### **Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase.
2. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

### **Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie, d'une largeur minimale de 3 mètres.
2. 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.

#### VOIRIE

1. 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.
2. 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.
3. 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.

### **Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

1. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

4. 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.
5. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
6. 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.
7. La mise en place d'un stockage complémentaire pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée.

### RESEAUX SECS

1. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

#### **Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

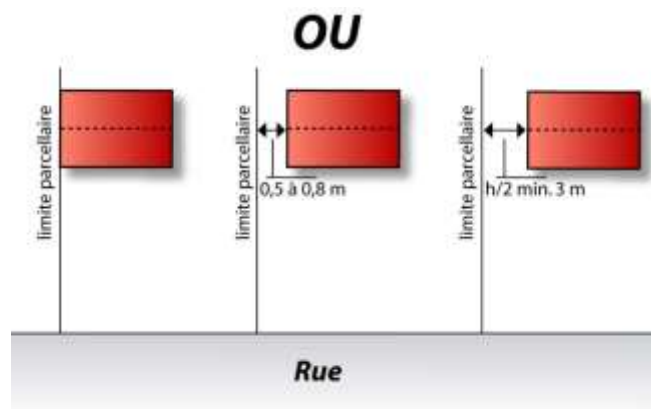
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Une construction principale s'implante en respectant un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
4. Les autres constructions respectent un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### 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 ;
  - 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 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...).

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 1AUE

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUE correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur 1AUE est principalement destiné à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 1AUE - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 1AUE sont interdites.

### **Article 2 - 1AUE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition
  - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs ;
  - d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa.
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

### **Article 3 - 1AUE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **Article 4 - 1AUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

1. S'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
2. 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.
3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Eaux pluviales**

4. 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.
5. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
6. 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.

## RESEAUX SECS

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

### **Article 5 - 1AUE - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - 1AUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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. Toute construction ou installation doit être édifiée
  - soit à l'alignement
  - soit en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement.

### EXCEPTIONS

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.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimal de 0,60 m.

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **Article 10 - UE - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

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

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 édi fier 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 12 - 1AUE - 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 espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

**Article 13 - 1AUE - 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. 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.
3. Les plantations devront être composées d'essences diversifiées et locales.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur 1AUX

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 1AUX - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;

### **Article 2 - 1AUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
  - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
  - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

#### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. L'urbanisation ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase.
2. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

#### **Article 3 - 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

##### VOIRIE

1. 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.

#### **Article 4 - 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.



## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
2. 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**

3. 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.
4. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à 5 L/s/ha.
5. 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.

## RESEAUX SECS

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

### **Article 5 - 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons 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 constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de :
  - 6 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
  - 4 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

## 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-UX.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

#### 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 0,80 mètre de la limite séparative.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

### **Article 10 - 1AUX - 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 hors-tout.
3. Par exception à l'alinéa précédent, **dans le secteur 1AUX1 à Niedermodern**, la hauteur maximale des constructions peut être portée jusqu'à 25 mètres pour des activités de stockage.

#### 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 ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.

### **Article 11 - 1AUX - 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 12 - 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

Chaque unité foncière disposera au minimum

- d'une place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite
- de places de stationnement pour le personnel et la clientèle à raison de 10 places pour les premiers 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une place par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Nota : ces normes s'appliquent à l'ensemble des constructions, existant y compris.

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

Non réglementé

### **Article 14 - 1AUX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Elle comprend un secteur 2AUX, destiné au développement d'une zone d'activités sur le ban de Kindwiller en lien avec un nouveau raccordement routier à la RD919.

*Extrait du rapport de présentation*

#### **Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

#### **Article 2 - 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

#### **Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

**Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - 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.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement des voies.

EXCEPTIONS

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement.

**Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres).

**Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - 2AU - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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 12 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

**Titre IV**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage.

Le secteur AC comprend deux sous-secteurs

- le sous-secteur AC1 correspondant au chenil implanté à Niedermodern ;
- le sous-secteur AC2 dans lequel sont implantés des bâtiments agricoles couverts d'installations photovoltaïques dont le changement de destination peut être admis mais dans lequel il n'est pas souhaité de nouvelles constructions.

En outre, sur les bans de Niedermodern, Uberach et Pfaffenhoffen, la zone A est concernée par le risque d'inondation. Dans la « zone inondable » des conditions particulières sont imposées aux constructions et installations autorisées.

*Extrait du rapport de présentation*

**Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

**Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
2. Hors secteur AC, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. **Dans toute la zone à l'exception des unités foncière de plus de 4 ha à Kindwiller**, un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que sa hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres et que son emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
4. **Pour les unités foncières supérieures ou égales à 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, un abri de pâture par unité foncière à condition que sa hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres et que son emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup>
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE

1. Les éventuelles adaptations des constructions préexistantes ne doivent pas créer d'augmentation de l'emprise bâtie.





DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR AC

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition
  - qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - qu'elle se situe à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ou construits simultanément ;
3. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR AC1

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des installations et constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ;

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SOUS-SECTEUR AC2

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
2. Le changement de destination d'un bâtiment existant à condition qu'il permette l'installation d'une activité artisanale compatible avec la proximité des habitations ;

**Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

1. 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.

## **Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

1. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

#### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

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

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

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - 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 d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 4 m par rapport à l'alignement des voies ;
  - de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

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.
2. 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 m par rapport à l'alignement.
3. 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-A.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres.

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

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.

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

Non réglementé

**Article 9 - A - Emprise au sol des constructions**

1. **Dans toute la zone à l'exception des unités foncières de plus de 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, l'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
2. **Pour les unités foncières supérieures ou égales à 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, l'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 80 m<sup>2</sup>
3. L'emprise au sol cumulée des constructions annexes aux exploitations (habitation, commerce, équipement touristique, ...) est limitée à 200 m<sup>2</sup>.
4. Dans la zone inondable, les emprises bâties préexistantes ne doivent pas être augmentées

## Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. **Dans toute la zone à l'exception des unités foncières de plus de 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, la hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 3 mètres hors-tout.
3. **Pour les unités foncières supérieures ou égales à 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, la hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 4 mètres hors-tout.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR AC ET LE SOUS-SECTEUR AC1

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres hors-tout.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR AC2

1. La hauteur est limitée à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

### 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 ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées 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.

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

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER, A KINDWILLER ET UHRWILER**

**Clôtures**

1. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,15 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER**

**Adaptation au terrain naturel**

1. La création de butte contre les constructions est interdite.

**Surfaces extérieures**

2. Les surfaces extérieures doivent être traitées de manière à optimiser l'insertion paysagère des bâtiments dans leur environnement.
3. Les couleurs des façades seront obligatoirement neutres (beiges ou foncées).

**Toitures**

4. Les couleurs des toitures seront obligatoirement de couleur sombre, d'aspect terre cuite ou bois.
5. Par exception aux dispositions précédentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

**Intégration paysagère**

6. Dans le secteur AC au Nord du village, les nouvelles constructions s'implanteront avec un faitage parallèle à la ligne de crête.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UHRWILLER**

**Adaptation au terrain naturel**

1. La création de butte contre les constructions est interdite.

**Clôtures**

2. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,60 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

**Surfaces extérieures**

3. Le blanc et les couleurs vives sont interdits en façade.

**Toitures**

4. Les couleurs des toitures seront obligatoirement de couleur rappelant la terre cuite.
5. Par exception aux dispositions précédentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

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

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 espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

**Article 13 - A - 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. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences locales à feuilles caduques.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.

**Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

**Titre V            DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES            NATURELLES            OU  
FORESTIERES**



### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend

- un secteur N1 qui correspond à des secteurs dans lesquels les constructions ont une vocation agricole mais dont les propriétaires ne bénéficient pas du statut d'exploitant ;
- un secteur N2 qui correspond à des secteurs strictement inconstructible : front Sud d'Engwiller dont la qualité paysagère est à préserver et zone de parking remblayée en limite de la zone d'activité d'Uberach ;
- un secteur N3 dans lequel sont admises les constructions et installations liées à des activités de service pour la profession agricole ;
- un secteur NH qui couvre des constructions existantes non raccordables au réseau d'assainissement dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas envisagées ; il comprend un sous-secteur NH1 qui couvre l'ancien moulin d'Uhrwiller.

Les secteurs N1, N2, N3 et NH relèvent de l'application de l'article L123-1-5 14° du code de l'urbanisme

En outre, sur les bans de Niedermodern, Uberach et Pfaffenhoffen, la zone N est concernée par le risque d'inondation. Dans la « zone inondable » aucune construction n'est admise.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

### **Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
  - soit à l'exploitation forestière.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE HORS SECTEUR N2

1. **Dans toute la zone à l'exception des unités foncière de plus de 4 ha à Kindwiller**, un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que sa hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres et que son emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
2. **Pour les unités foncières supérieures ou égales à 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, un abri de pâture par unité foncière à condition que sa hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres et que son emprise au sol n'excède pas 80 m<sup>2</sup>

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR N1

1. Les constructions, aménagements et installations à condition d'avoir un usage agricole (même si le constructeur n'a pas le statut d'agriculteur) à l'exclusion des constructions à destination d'habitation ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR N2

1. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
2. A Uberach, l'aménagement d'espaces de stationnement à condition de préserver la perméabilité des sols.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR N3

1. Les constructions, aménagements et installations à condition d'avoir une vocation de services pour la profession agricole à l'exclusion des constructions à destination d'habitation ;

DANS LE SECTEUR NH

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9-N des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ;

DANS LE SOUS-SECTEUR NH1

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions dans les limites définies à l'article 9-N ;

**Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### ASSAINISSEMENT

1. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

##### RESEAUX SECS

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

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

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - 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 d'un mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 4 m par rapport à l'alignement des voies ;
  - de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

### EXCEPTIONS

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.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 (zéro) et 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport à l'alignement.
3. 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-N.

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

1. Le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 m.

### RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

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

### EXCEPTIONS

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.

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

Dans la zone inondable, l'emprise aux sols des éventuelles extensions est limitée à une superficie de 20% au maximum de l'emprise au sol de la construction préexistante.

### **Article 9 - N - Emprise au sol des constructions**

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

1. **Dans toute la zone à l'exception des unités foncières de plus de 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, l'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
2. **Pour les unités foncières supérieures ou égales à 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, l'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 80 m<sup>2</sup>

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR N1 A UHRWILLER

1. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR NH

1. L'extension des constructions existantes est limitée par la plus favorable des deux conditions suivantes
  - 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR NH1

1. L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

**Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions**

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

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 3 mètres hors-tout.
3. **Pour les unités foncières supérieures ou égales à 4 ha sur le ban communal de Kindwiller**, la hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 4 mètres hors-tout.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR N1

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres hors-tout.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LE SECTEUR NH

1. La hauteur est limitée à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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 ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées 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.

**Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER

Clôtures

1. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,15 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

Adaptation au terrain naturel

2. La création de butte contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

3. Les surfaces extérieures doivent être traitées de manière à optimiser l'insertion paysagère des bâtiments dans leur environnement.
4. Les couleurs des façades seront obligatoirement neutres (beiges ou foncées).

Toitures

5. Les couleurs des toitures seront obligatoirement de couleur sombre, d'aspect terre cuite ou bois.
6. Par exception aux dispositions précédentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A UHRWILLER

Clôtures

1. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,15 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

Adaptation au terrain naturel

2. La création de butte contre les constructions est interdite.

Clôtures

3. La hauteur des murs ou parements pleins est limité à 0,60 mètre sauf s'ils font office de murs de soutènement ; au-dessus de ces murets, les clôtures seront de type grillage de couleur sombre.

Surfaces extérieures

4. Le blanc et les couleurs vives sont interdits en façade.

Toitures

5. Les couleurs des toitures seront obligatoirement de couleur rappelant la terre cuite.
6. Par exception aux dispositions précédentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

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

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 espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A ENGWILLER ET UHRWILLER

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences locales à feuilles caduques.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE COULEES DE BOUE A PFAFFENHOFFEN**

1. Un couvert végétal permanent doit être maintenu.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE A ENGWILLER ET UHRWILLER**

1. Les arbres et plantations identifiées au titre des éléments remarquables du paysage (articles L123-1-5 7°) sont à conserver et protégés.
2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente.

**Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé