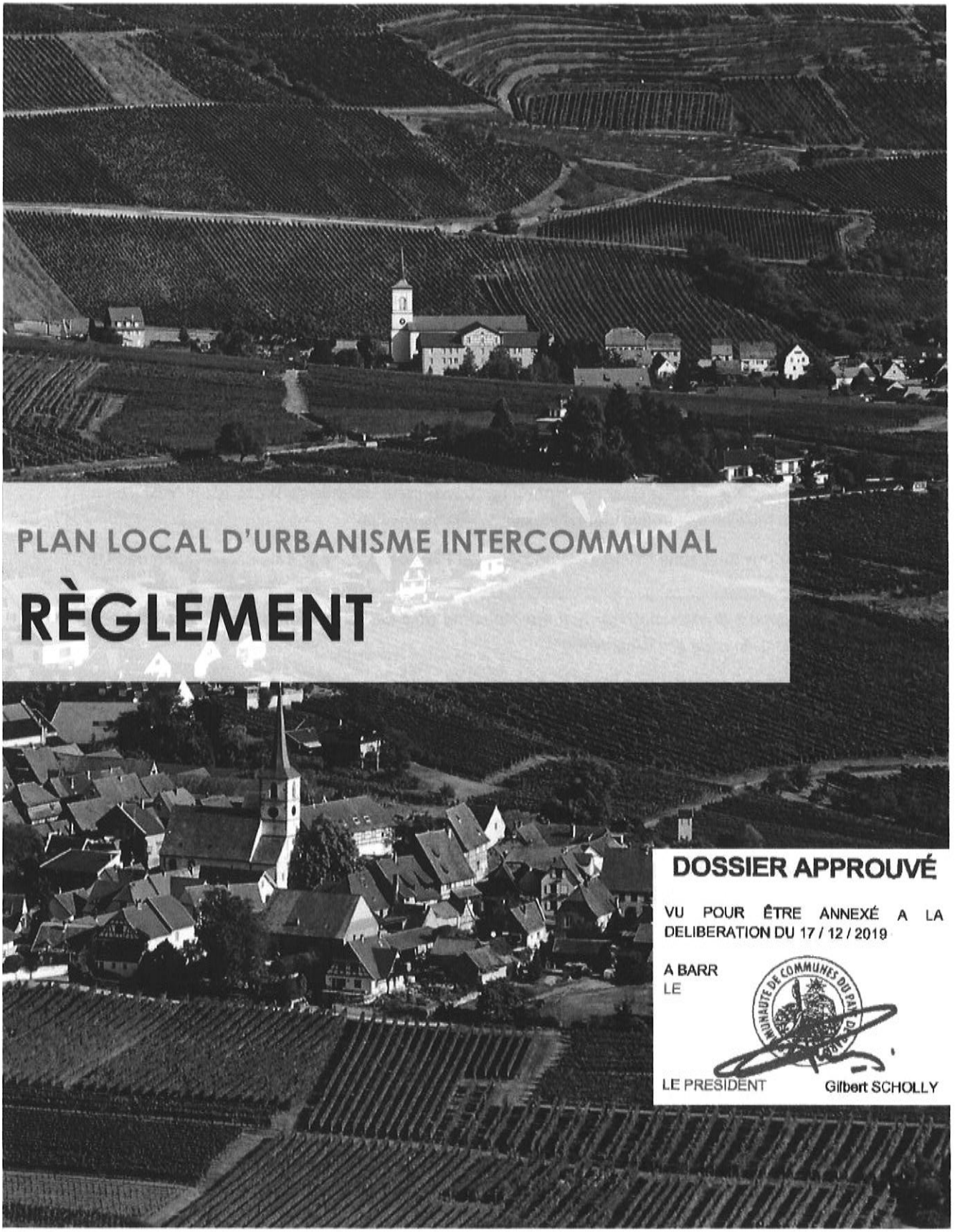
PAYS DE BARR
forêver
communauté de communes

ADEUS
L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT

DOSSIER APPROUVÉ

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DELIBERATION DU 17 / 12 / 2019

A BARR
LE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BARR

LE PRESIDENT Gilbert SCHOLLY

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UA les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.

PREAMBULE

La **zone UA** est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui concerne principalement les centres anciens des communes.

Elle comprend 4 secteurs qui font l'objet de dispositions spécifiques au sein de la zone UA :

- Un secteur de zone **UAa**, qui correspond à la prise en compte d'une disposition particulière à Itterswiller ;
- Un secteur de zone **UAb**, qui correspond à la prise en compte d'une disposition particulière à Itterswiller ;
- Un secteur de zone **UAp**, qui correspond à la prise en compte de dispositions patrimoniales particulières à Mittelbergheim ;
- Un secteur de zone **UAr**, correspond au sous-secteur de zone de Dambach-la-Ville destiné à la mise en valeur des murs d'enceinte de la vieille ville.

Les explications de la zone UA figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.

Article 2 UA : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières :

1. Dans l'ensemble de la zone UA et UAp :
   - Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
   - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
   - Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole d'élevage existante et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
   - Les autres constructions et installations agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
   - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

2. Dans la zone UAb :

Les constructions à condition de ne pas se placer au-dessus du niveau fini de la route du Vin.

3. Dans la zone UAr :

Uniquement les transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'ils s'opèrent dans les volumes existants. Par ailleurs, ces aménagements ou transformations ne doivent pas générer de logements supplémentaires.

Article 3 UA : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 UA : Emprise au sol maximale

Non réglementé.

Article 5 UA : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal* de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables est autorisé. (à vérifier si maintenu)
3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée* de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu urbain traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.
5. La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être implantée sur limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de constructions.
3. Dans le cas de constructions implantées de limites séparatives à limites séparatives, la continuité de la façade* principale peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein ou un porche d'une hauteur similaire à celles environnantes et qui recevra le même traitement que le bâtiment principal*.
4. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de construction.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations* édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Article 7 UA : Implantation par rapport aux limites séparatives

Modes d'implantation des constructions en premier rang* :

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives.
2. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée, lorsque sur l'unité foncière voisine il existe un bâtiment avec pignon* en attente.
3. Un recul équivalent à la saillie de la toiture sur le plan de la façade latérale peut être imposé lorsqu'il existe déjà sur la parcelle voisine, afin de respecter la tradition locale du « Schlupf »*. L'emprise du « Schlupf » ne pourra pas excéder 1,20 mètre.
4. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2, minimum 3 mètres).

Modes d'implantation des constructions en second rang :

5. Les constructions et installations peuvent s'implanter
   a. le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction, ou lorsque la construction peut être accolée à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens.
   Aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
   b. lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2, minimum 3 mètres).
6. Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 UA : Insertion dans le contexte

La pente du terrain naturel doit être préservée.

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

1. Façades

Dans la zone UA :

- Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux* sont interdites.
- Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public.
- Les nouvelles ouvertures doivent se réaliser dans le respect du rythme de façade (alignement horizontal et vertical avec ouvertures existantes) et des proportions verticales des baies.
- Les encadrements des ouvertures en pierre de taille doivent être conservés.
- Les portes des granges peuvent être vitrées (en retrait de nu de façades).
- Les volets battants pleins en façade sont à conserver (si volets roulants, les insaller avec caissons à l'intérieur).
- Les réseaux apparents en façade visible de la rue sont à éviter.
- Les devantures commerciales doivent être le plus sobre possible et sont à inscrire dans la composition architecturale d'ensemble de la façade en évitant de masquer des éléments décoratifs, architecturaux.
- Les revêtements extérieurs de type tôles ondulées, bardeaux en plastique ou métalliques et autres matériaux non compatibles avec le caractère rural et architectural du centre ancien sont interdit.
- Le bardage en bois vertical sur la façade des bâtiments annexes est possible.

Dans la zone UAp :

- Les coloris des façades devront être choisis dans la gamme des teintes sable ou ocre, à caractère minéral, existantes sur place. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites. Les teintes très claires sont interdites sur des pignons visibles dans le paysage.

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

2. Toitures

Dans la zone UA :

- La pente de toiture des volumes principaux* des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52°.
- Les toitures plates sont interdites en première ligne.
- Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglementée), des toitures plates végétalisées ou des terrasses accessibles sont autorisées en seconde ligne pour des volumes de faible emprise* ou des volumes d'articulation, sous réserve
    - que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière d'une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 40° et 52°;
      et
    - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale*, à laquelle ils sont annexés ;
    - de ne pas être visibles du domaine public ;
    - que la hauteur maximale sur limite séparative soit limitée à 3,50 mètres.
- Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans les zones à proximité desquelles elles existent (Barr, Dambach-la-Ville, Le Hohwald,...). Elles peuvent avoir 4 pans.
- Par exception, l'extension dans le prolongement d'une construction doit se faire dans le respect des volumes et des pans de toiture existants, même lorsque les pentes de la construction principale ne sont pas conformes au règlement.
- A l'exception des toitures plates ou végétalisées, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle (couleur rouge nuancé). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

Dans la zone UAp :

- L'orientation du faîtage principal des bâtiments principaux implantés de part et d'autre des rues de la Montagne, Principale et Neuve, sera parallèle aux dites voies.
- La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45° et 52°.
- Les toitures des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts auront une pente minimum de 45° et seront constituées de tuiles en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge ou « nuagée ». Cette pente minimale pourra être de 30° pour les constructions inférieures à 30m^2.
- Hormis les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques, qui sont tous deux autorisés, les toitures, à l'exception de celles des vérandas, des bâtiments agricoles, d'activités ou d'entrepôts, seront constituées de tuiles plates de type « Biberschwantz » en terre cuite se rapprochant de la teinte rouge selon les échantillons déposés en mairie. Sont exclues les tuiles à emboîtement. Les tuiles d'habillage des rives sont interdites.

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

3. Matériaux

Dans la zone UAp :

- Les menuiseries des fenêtres doivent être réalisées en bois ou aluminium de couleur brun foncé ou blanc. Les fenêtres, portes d'entrée et de garages en PVC sont interdites.

4. Ouvertures de toit

Dans la zone UA :

- La toiture peut être percée de quelques ouvertures qui prendront la forme de fenêtre de toit soit encastrée dans le plan de la toiture, soit de lucarne rampante de hauteur de l'ordre de 0,80 mètres et de proportion verticale.
- Les lucarnes doivent être réparties de manière régulière sur une même altitude et dans la partie inférieure du rampant de la toiture si possible.
- L'espace préconisé entre deux lucarnes est de 3 largeurs de lucarnes.

5. Paraboles

- Les paraboles devront avoir des couleurs en harmonie avec les teintes des toitures et leur implantation devra se faire en-dessous des lignes de faîtage des bâtiments.

6. Remblais

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

Article 11 UA : **Caractéristiques des clôtures**

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
ANDLAU	Hauteur : 2 m sauf en cas de porche d'entrée ou de continuité architecturale
BARR	Non réglementé
BERNARDVILLE	Non réglementé
BLIENSCHWILLER	Non réglementé
BOURGHEIM	* Hauteur : 2 m minimum par rapport au niveau de la rue, sauf pour les ouvertures nécessaires à la réalisation d'une porte, d'un portail ou d'un porche * Le long du domaine public : les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines (hauteur, matériaux, couleurs) * Les haies devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques
DAMBACH-LA-VILLE	* Sur limite d'emprise publique : les murs pleins doivent être réalisés en maçonnerie crépie ou en moellons apparents. Ils devront comporter un chaperon en tuiles ou en grès des Vosges * Constituées : de matériaux ajourés (grillages)
EICHHOFFEN	Non réglementé
EPFIG	* Sur limite d'emprise publique : - 2 m maximum, à l'exception des murs porches (hauteur non réglementée) - Constituées : => soit d'un mur plein => soit d'un grillage de couleur sombre doublé ou non d'une haie vive => soit d'une palissade à claire-voie surmontant ou non un mur bahut * Sur limite séparative : - 2 m maximum - Constituées : => soit de haies pouvant être doublées d'un grillage sombre, d'un mur plein enduit, d'un mur bahut enduit pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie => soit de grilles ou grillages sombres
GERTWILLER	* Le long du domaine public : unité d'aspect des clôtures
GOXWILLER	/
HEILIGENSTEIN	* Sur les tronçons où existe une continuité bâtie le long des voies : - clôtures constituées de murs pleins en pierre ou enduits, de porches, portails ou porte d'une hauteur de 1,80 m - une absence de clôture est autorisée si la continuité bâtie est assurée par des façades en retrait par rapport à l'alignement dominant en maintenant l'ordonnance architecturale de la rue - les murs de soutenement existants devront être maintenus autant que possible * Sur les tronçons où existe une continuité végétale : les clôtures pourront être constituées de haies ou grillages fins et discrets sans murs bahuts * Clôtures situées ailleurs pourront être constituées : - d'un mur plein en pierre ou enduit - d'une palissade en bois ou d'une grille avec ou sans soubassement, celui-ci ne pouvant excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture - d'un grillage fin le long des jardins et vergers avec ou sans soubassement
ITTERSWILLER	Non réglementé
LE HOHWALD	/
MITTELBERGHEIM	* Sur rue : clôtures pleines de 2 m maximum de hauteur le long des rues Principale, de la Montagne, Rotland et des Vosges
NOTHALTEN	/