

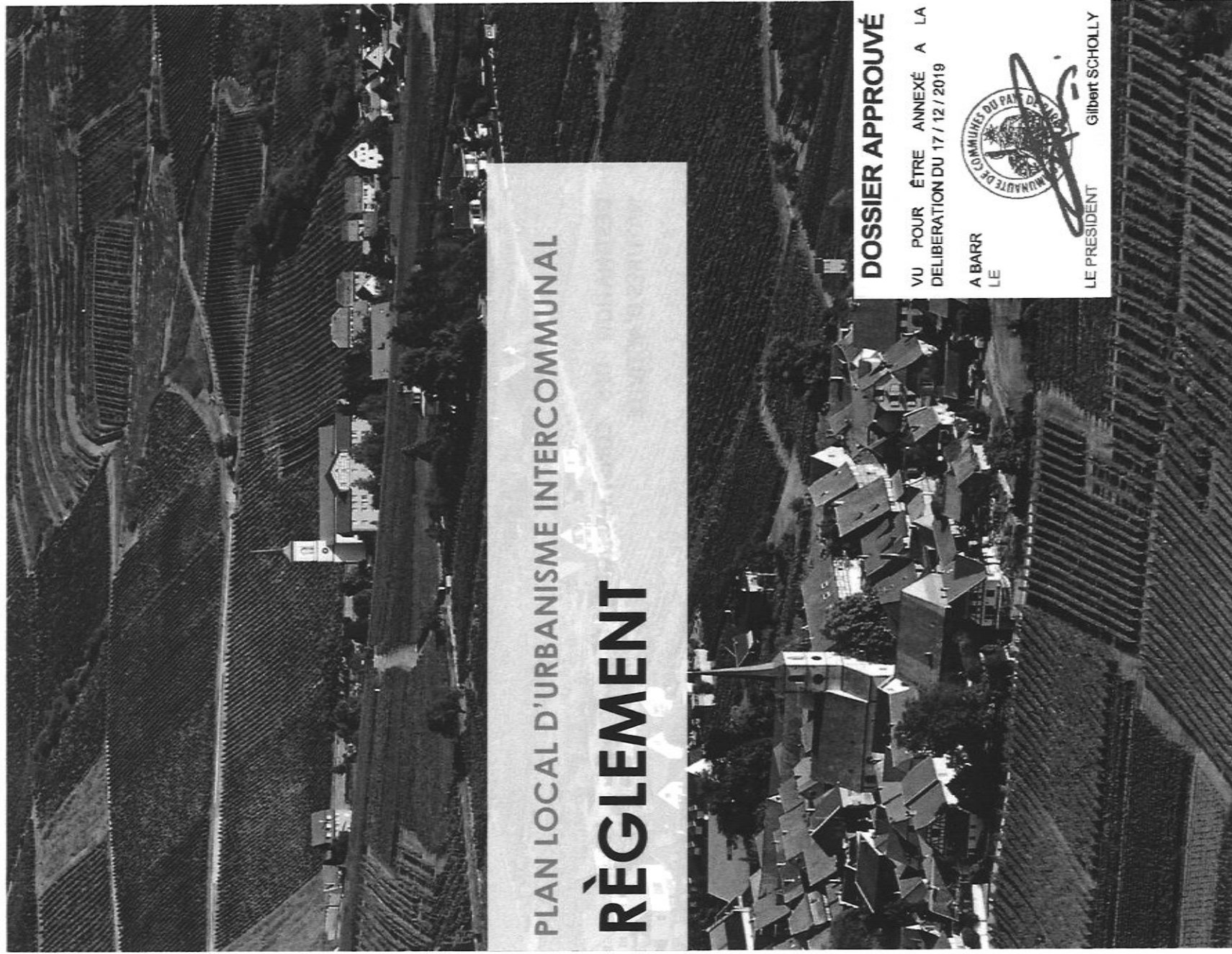


forêt

**PAYS DE BARR**  
communauté de communes

**ADEUS**

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL **RÈGLEMENT**

## DOSSIER APPRUVÉ

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

A BARR  
LE



LE PRÉSIDENT

Gilbert SCHOLLY

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



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



### PREAMBULE

La **zone UC** est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne des secteurs à dominante d'habitat individuel sous forme organisée, ayant fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissements notamment).

Elle est divisée en deux secteurs de zones, **UC1 et UC2**, permettant d'intégrer des règles différentes en matière de toiture.

Les explications de la zone UC 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 UC : **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 résidentielle de la zone.
2. Les constructions et installations à destination agricole et forestière.
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
5. 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.

6. 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.
7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

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

Sont admis sous conditions particulières :

1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
3. 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.
4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

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

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UC : Emprise au sol maximale

Non réglementé

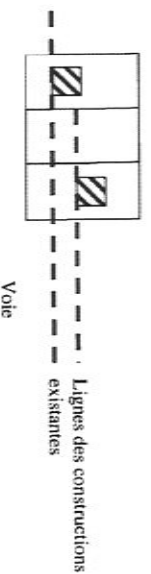
Article 5 UC : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. 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.
3. Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc..., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

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

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
  - a. soit à l'alignement du domaine public si un bâtiment existe déjà sur la parcelle voisine ;
  - b. soit suivant la ligne de construction existante. 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 ;

*Croquis illustratif :*



- c. soit en recul de 5 mètres maximum par rapport au domaine public.
- L'espace entre le domaine public et la construction devra être aménagé pour y accueillir du stationnement ou devra être végétalisé.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.

Article 7 UC : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions et installations doivent s'implanter sur au moins une limite séparative pour les maisons jumelées et de limites à limites pour les maisons en bande, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres.
2. 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).
3. Les constructions de second rang peuvent s'implanter 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.

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

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

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

Article 9 UC : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UC : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

**1. Façades**

Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

**2. Toitures**

Dans le secteur de zone UC1 (*communes de plaine : Bourghheim, Saint-Pierre, Stotzheim, Valf, Zellwiller*) :

- 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 ;

- Les toitures plates, toitures terrasses sont autorisées en seconde ligne uniquement pour les extensions et annexes à condition :
  - o que la superficie des extensions et annexes soit limitée à 20% de la superficie du bâtiment principal ;
  - o que la hauteur maximale des extensions et annexes ne dépasse pas l'égout du toit du bâtiment principal ;
  - o de comporter un toit à un pan ou un toit plat végétalisé ou sous forme de terrasse.

Dans le secteur de zone UC2 (communes du piémont : Andlau, Barr, Bernardvillé, Blienschwiller, Dambach-la-Ville, Eichhoffen, Epfig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Nothalten, Reichsfeld) :

- La pente de toiture des volumes principaux des constructions doit être à deux pans symétriques d'inclinaison comprise entre 40° et 52 ;
- Les toits plats sur des volumes principaux des bâtiments sont autorisés uniquement sur des terrains en pente et dans des secteurs en comprenant déjà un nombre significatif.

Des toitures à pan unique sont autorisées pour des volumes de faible emprise ou des volumes d'articulation (garages...).

La règle de toiture ne s'applique pas aux vérandas.

### 3. 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.

### Article 11 UC : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies et emprises publiques, les caractéristiques des clôtures seront similaires à celles environnantes.
2. Les clôtures le long des limites séparatives 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. Les conifères sont interdits.
4. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

| Communes       | Caractéristiques des clôtures                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANDLAU         | * Sur limite d'emprise publique : hauteur de 1,50 m maximum                                                                      |
|                | * Sur limite séparative : hauteur de 2 m maximum                                                                                 |
|                | - possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur                                                  |
| BARR           | * Sur limite d'emprise publique : 2 m maximum<br>- possibilité reconstruire clôtures existantes ne répondant pas à cette hauteur |
| BERNARDVILLE   | Non réglementé                                                                                                                   |
| BLIENSCHWILLER | Non réglementé                                                                                                                   |



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BOURGHEIM        | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 1,20 m maximum par rapport au niveau de la rue</li> <li>* <u>Le long du domaine public</u> : les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines (hauteur, matériaux, couleurs)</li> <li>* Les haies devront être constituées d'arbustes à feuilles caduques</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DAMBACH-LA-VILLE | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,80 m maximum pour les haies vives</li> <li>- 0,80 m pour les murs bahut</li> <li>- 1,50 m pour les clôtures à claire-voie (cette hauteur comprend celle de l'éventuel mur bahut)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| EICHHOFFEN       | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| EPFIG            | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur limite d'emprise publique</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50 m en cas de construction d'un mur plein</li> <li>- 1,80 m dans les autres cas</li> </ul> </li> <li>* <u>Sur limite séparative</u> : 2 m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage de couleur sombre</li> <li>- soit d'une palissade à claire-voie surmontant ou non un mur bahut</li> <li>- soit de haies vives pouvant être doublées d'un grillage sombre ou d'un mur bahut enduit</li> </ul> </li> </ul>                                                                   |
| GERTWILLER       | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Le long du domaine public</u> : unité d'aspect des clôtures</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| GOXWILLER        | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Le long des voies et emprises publiques</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur : 1,20 m maximum</li> </ul> </li> <li>- <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>=&gt; d'un mur bahut d'un hauteur maximale de 0,40 m complétée d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal ou d'une haie vive d'essence locale</li> <li>=&gt; L'utilisation de grillage de toute nature est interdite, à moins d'être placé derrière une haie vive</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                          |
| HEILIGENSTEIN    | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ITTERSWILLER     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| LE HOHWALD       | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| MITTELBERGHEIM   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum</li> <li>* Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum</li> <li>* <u>Sur le domaine public</u> : grillage de toute nature interdit, à moins d'être placé derrière une haie vive</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| NOTHALTEN        | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 2 m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par des haies vives</li> <li>- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut</li> </ul> </li> <li>* Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée</li> <li>* Pour les lotissements ou ensembles de constructions groupées, des dispositions différentes peuvent être autorisées</li> </ul> |
| REICHSFELD       | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| SAINT-PIERRE     | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| STOTZHEIM        | <ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : hauteur maximale de 2 m</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VALFF      | <p>* Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes</p> <p>* sont interdits tous types de clôtures en matériaux de récupération ou en PVC et tous types de murs en blocs de béton préfabriqués à encastrement ou non</p> <p>* <u>Clôtures en fond de parcelle, situées dans la zone de recul repérée au plan, les clôtures implantées le long de la Kirneck et les clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de Vergers seront constituées d'un simple grillage à grande maille sans mur bahut, ou tout autre dispositif à clairevoie sans mur bahut, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes</u></p>                                                                        |
| ZELLWILLER | <p>* <u>A l'alignement de la voirie :</u></p> <p>- Hauteur : 1,10 m maximum</p> <p>- Constituées d'un mur bahut simple de 0,45 m maximum :</p> <p>=&gt; soit éventuellement doublé d'une haie vive</p> <p>=&gt; soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie</p> <p>* Les couleurs des enduits et des peintures sur grilles ou grillages, ainsi que les portes et portillons seront harmonisés avec les couleurs des façades de construction</p> <p>* <u>Sur limites séparatives :</u></p> <p>- Hauteur de 1,50 m maximum pour le grillage et de 2 m pour la haie vive</p> <p>- Constituées d'un muret de 0,30 m de hauteur surmonté d'un grillage à grandes mailles. Cet ensemble pourra être doublé à l'intérieur de chaque propriété d'une haie vive</p> |

**Article 12 UC : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Les murs en pierre doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).
2. Les fenêtres de toit\* et les lucarnes sont autorisées.

**Article 13 UC : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés aux conditions suivantes :

- soit être implantés en toiture, intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible et sans être visibles du domaine public.
- soit être implantés au sol.



Article 14 UC : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SOUS SECTION 3 - **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 15 UC : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 25% minimum de la surface d'une même unité foncière, non affectée aux constructions, accès et au stationnement, devra être perméable aux eaux pluviales.
2. La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
  - en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante,
  - en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant,
  - aux unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>.
3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Article 16 UC : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les plantations de conifères sont interdites.

Article 17 UC : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UC : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

##### Article 19 UC : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. **Sous-destination « Logement »** : Pour chaque logement créé, une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être créée.
2. **Autres-destinations** : le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

##### Article 20 UC : Mutualisation des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

##### Article 21 UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
"Dispositions applicables à toutes les zones".

##### Article 22 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

###### 1. **Eaux potable**

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

###### 2. **Réseaux d'énergie**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

###### 3. **Assainissement - eaux usées domestiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4. **Assainissement - eaux usées non domestiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 23 UC : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UC : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».