



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
RÈGLEMENT

Modification simplifiée n°1
approuvée
en vertu de la loi n° 2010-1258 du 22 octobre 2010
relative à la simplification administrative
à l'initiative du Président
du 29 mars 2022
1258/2022
LE PRÉSIDENT
CHRISTOPHE HAUSSER



TABLE DES MATIERES

5	TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....
13	TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....
29	TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....
31	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....
45	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....
57	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....
67	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....
75	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....
85	TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....
87	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU.....
97	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE.....
105	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUT.....
113	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU.....
121	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU.....
123	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE.....
125	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX.....
127	TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....
139	TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....
150	TITRE VII : LEXIQUE.....

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Dossier approuvé

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

Décembre 2019

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

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

1. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
2. Toute construction nouvelle située à l'intérieur des secteurs délimités au règlement graphique par la trame « corridor écologique (cours, d'eau) » et « autre corridor écologique », à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
3. Toute construction nouvelle dans les réservoirs de biodiversité identifiés au SCOT du Piémont des Vosges.
4. Toute construction nouvelle située à l'intérieur des secteurs délimités au règlement graphique par le figuré « site potentiellement pollué », à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
5. Les espaces soumis à un risque d'inondation identifiés par la trame graphique « zone inondable en crue centennale de l'Ehn-Andlau-Scheer » sur le plan de zonage doivent respecter les dispositions ci-dessous :
Dans les zones inondables modélisées pour une pluie de fréquence centennale au Schéma d'Aménagement, de Gestion et de l'Environnement Ecologique des Cours d'Eau (SAGEECE) de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer, sont interdites les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A-2.

Dossier approuvé

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

Décembre 2019

Soumises à conditions particulières

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les infrastructures, ouvrages techniques, équipements et installations et leurs aménagements à condition d'être liés notamment :

- à la sécurité,
- aux différents réseaux,
- à la voirie,
- aux voies ferrées,
- au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
- au stockage et à la distribution d'énergie,
- au fonctionnement des technologies de la communication...
- aux aires de service d'autoroute,

...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.

3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés, dans le cas de fouilles archéologiques et de restauration du milieu naturel ou de mesures compensatoires environnementales ou hydrauliques.

4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "Espace contribuant aux continuités écologiques", l'abatage, la coupe ou le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée et/ou paysagée.

5. Les constructions, installations et travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte à la qualité des milieux.

6. Les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame graphique spécifique et dans les marges de recul.

7. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du règlement de zone concerné pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées, qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.

8. Les bâtiments repérés au règlement graphique par le figure « bâti remarquable soumis à permis de démolir » sont soumis au permis de démolir.

9. Les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "espaces plantés à conserver ou à créer" :

- les espaces d'agréments et circulations réservés aux piétons ;
- les accès aux constructions ;

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

- les gloriottes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public.

10. Dans les secteurs délimités au règlement graphique par le figure « site potentiellement pollué », les constructions, installations et aménagements sont admis à condition :

- qu'une définition précise des pollutions en présence soit préalablement établie ;
- que ces constructions, installations et aménagements soit compatibles avec le niveau de pollution en présence (après travaux de dépollution éventuels), d'un point de vue de la préservation de la salubrité publique.

Des restrictions d'usage particulières, permettant de garantir la salubrité publique pourront être définies selon le niveau de pollution.

11. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, implantées dans les secteurs de nuisances acoustique délimités sur le plan risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

12. Dans les secteurs Natura2000, l'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site Natura 2000.

13. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.

14. Dans les zones inondables modélisées pour une pluie de fréquence centennale au SAGEC de l'Ehn, de l'Andlau et de la Scheer et identifiées par la trame graphique « Zone inondable en crue centennale de l'Ehn-Andlau-Scheer » sur le plan de zonage, les nouvelles constructions et installations sont admises à condition :

- que le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée dépasse la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres.
- qu'elles ne comportent pas de sous-sols.

Dans le cas où une étude plus récente et plus précise existe, il est possible de déroger aux dispositions réglementaires du SAGEC ci-dessus. Le périmètre de la zone inondable et les dispositions réglementaires de cette nouvelle étude s'imposent à celles du SAGEC (cf. Bourgheim).

15. Dans le secteur A.O.C. du SCOT du Piémont des Vosges, repéré au plan de zonage par la trame graphique « Secteur A.O.C. inconstructible du SCOT », sont autorisés l'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments).

16. Dans le secteur repéré au règlement graphique par la trame graphique « Secteur protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », au titre de l'article R 123-11-c du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 : Emprise au sol maximale

1. Dispositions générales

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions particulières

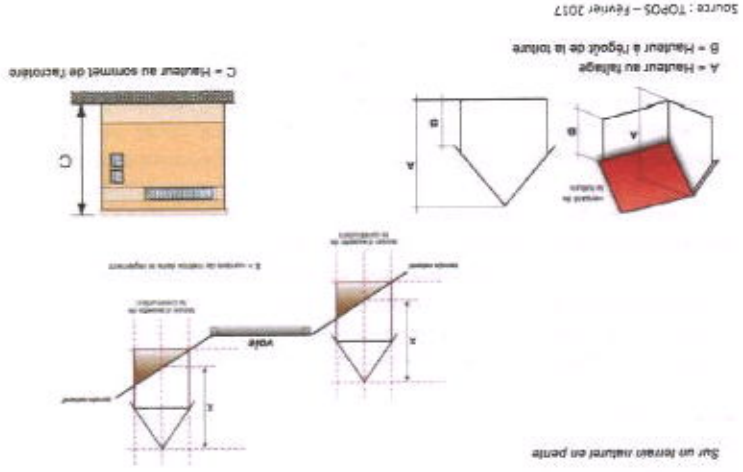
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

Article 5 : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions

1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère*).

Croquis illustratifs :



Dossier approuvé		PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr	Règlement	Décembre 2019
1.	Dispositions générales	Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*		
1.1.	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, perrons, ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.			
1.2.	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.			
1.3.	Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de constructions portées au règlement graphique. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais sont tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.			
1.4.	Un recul de construction plus important que la ligne définie peut également être imposé pour des motifs de sécurité (amélioration de la visibilité notamment aux angles de rues), soit étendue hors d'agglomération.			
1.5.	Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur sont tolérés dans les marges de recul mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public.			
1.6.	Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.			
2.	Cours d'eau			

Dossier approuvé		PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr	Règlement	Décembre 2019
prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble. ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux				
6.	Travaux de transformation			
Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des chemins.				
5.	Chemins ruraux ou d'exploitation			
recevant le projet. marge de recul de 5 m ètres par rapport au rail le plus proche de la limite parcelleaire pas 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m ètres de hauteur hors tout, qui doivent respecter une - aux bassins des piscines et autres constructions et installations de faible emprise n'excédant - ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée ; - aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, Cette disposition ne s'applique pas : recul minimum de 10 mètres par rapport au rail le plus proche de la limite parcelleaire recevant le projet. d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations				
4.	Voies ferrées			
moins importants peuvent être définis. Dans les secteurs traités au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, des reculs de constructions catégorie 3. - 15 mètres pour l'ensemble des constructions le long des routes départementales de - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions le long des routes départementales de catégorie 2 (sont concernées les RD 5, RD 422 et RD 1422) ; des voies : constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul minimum suivantes par rapport à l'axe Hors agglomération, et en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, les				
3.	Voies routières			
pour toutes les constructions nouvelles, par rapport aux sommets des berges. Un recul de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, d'exploitation des cours d'eau, qui par nature ne sont pas soumis à des reculs, les constructions et Sauf dispositions graphiques particulières, et en dehors des ouvrages de franchissement, de gestion et installations nouvelles doivent respecter les marges de recul inscrites au document graphique.				

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs

bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en

fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble

du projet.

1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

1.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur

peuvent être autorisés dans les marges de recul.

1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux limites séparatives

n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les

installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés notwithstanding les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les constructions n'excédant pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

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

Article 9 : Insertion dans le contexte

1. Dispositions générales

1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi

qu'à la conservation des perspectives monumentales.

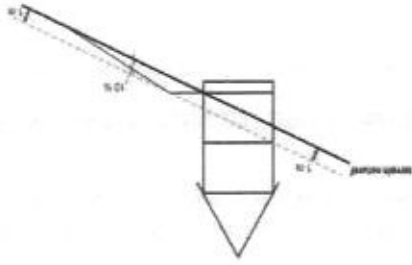
1.2. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée

surélevés sont interdits.

1.3. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain

naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la

pente du terrain naturel.



Source : OTE Ingénierie

2. Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modalités de dissimulation et des matériaux constitutifs. Ces installations techniques peuvent également s'implanter au sol (par exemple les paraboles) si cette même logique de dissimulation est respectée.

Article 10 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Dispositions générales

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.

2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

Article 11 : Caractéristiques des clôtures	La reconstruction de clôtures à l'identique est autorisée.
	Se reporter aux dispositions applicables dans les différentes zones.
Article 12 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole " bâtiment remarquable soumis à permis de démolir " , peuvent être démolis uniquement après l'obtention d'un permis de démolir.
Article 13 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.
Article 14 : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	1. La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30 m. 2. Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m sont interdits.
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	
Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.
Article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.
PLUI Communauté de Communes du Pays de Barr Règlement Décembre 2019	

Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques	Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques » sont interdites.
Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
PLUI Communauté de Communes du Pays de Barr Règlement Décembre 2019	

SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dispositions générales

- 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1.2. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

2. Destination « Habitation »

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs* financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

3. Destinations « Commerces et activités de services », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

4. Travaux de transformation

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

5. Stationnement des bicyclettes

Les constructions nouvelles, hors maisons individuelles, devront comporter un espace fermé (à l'intérieur d'un bâtiment ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un espace simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont obligatoires.

Article 20 : Mutualisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies ci-avant peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporairement décalées (bureaux d'entreprises, commerces, ... à l'exception des logements).

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.

4. La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

5. Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :

- de sécurité et limiter la gêne aux usagers.
- de la protection civile.
- de la lutte contre l'incendie.
- liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.

6. Tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

7. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

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

1. Eau potable

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

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 législation en vigueur.

2. Réseaux d'énergie

2.1. Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

2.2. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

3. Assainissement - eaux usées domestiques

3.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les cours d'eau, fossés et égouts pluviaux est interdite.

4. Assainissement - eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

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

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voiries, place, parking, voirie, espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.
3. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

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

- L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet.
- L'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- Le stockage et le tamponnage dans les citernes, dans les ouvrages bétonnés enterrés, et sur les surfaces extérieures.
- En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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, 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 l'terswiller ;
- Un secteur de zone UAab, qui correspond à la prise en compte d'une disposition particulière à l'terswiller ;
- Un secteur de zone UAap, qui correspond à la prise en compte de dispositions patrimoniales particulières à Mittelberghelm ;
- Un secteur de zone UAar, 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.

Dossier approuvé

PLU! Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

Décembre 2019

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 UAap :

- 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 réciprocity).
- Les autres constructions et installations agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocity).
- 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 UAab :

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

3. Dans la zone UAar :

- 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.
- Les aménagements et installations légers (de type préau couvert, passerelle, pergola) liés à des équipements publics attenants.

Article 3 UA : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

PLU! Communauté de Communes du Pays de Barr
Règlement

Modification simplifiée n°1

Mars 2022

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.
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 résulte 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 démol.
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**

1. **Modes d'implantation des constructions en premier rang* :**

- 1.1. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives.
- 1.2. 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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).

2. **Modes d'implantation des constructions en second rang :**

- 2.1. 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.
 - 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).
3. 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.

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 ou agressives en façade des volumes principaux* sont interdites.

- Les travaux d'isolation thermique 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 insérer 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 toiles ondulées, bardaux en plastique ou métalliques et autres matériaux non compatibles avec le caractère rural et architectural du centre ancien sont interdits.

- 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 pigments 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 (cayaux, 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 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° ;

- o 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 ;

- o de ne pas être visibles du domaine public ;

- o 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 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.

- 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 « Biberschwanz » 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 concernant 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 (croyaux, 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 encastree 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 réparées 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.

- 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.
- Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les conifères sont interdits.

5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr

Règlement

Mars 2022

Modification simplifiée n° 1

Communes

ANDLAU	Hauteur : 2 m sauf en cas de porche d'entrée ou de continuité architecturale
BARR	Non réglementé
BERNARDVILLE	Non réglementé
BIENSCHWILLER	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 chapeau en tuiles ou en grès des Vosges
- * Constituées : de matériaux ajourés (grillages)

EICHHÖFFEN

Non réglementé

EFFIG

- * 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 double 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 grillages ou grillages sombres
 - * Le long du domaine public : unité d'aspect des clôtures

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 soutènement 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 adjacentes 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

ITERSWILLER

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

/

PLUi Communauté de Communes du Pays de Barr

Règlement

Modification simplifiée n° 1

Mars 2022

REICHSFELD	Non réglementé
SAINT-PIERRE	/
STOTZHEIM	* Sur limites séparatives : hauteur maximale de 2 m
VALFF	* Les clôtures et portes cochères traditionnelles sont à conserver et à maintenir * Les clôtures nouvelles devront être en harmonie avec les matériaux et couleurs des clôtures environnantes * 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 * Clôtures implantées le long de la Kirmeck et clôtures en contact avec les zones agricoles ou les zones de vergers : grillage à grandes mailles sans mur bahut ou tout autre dispositif à claire-voie sans mur bahut, doublés ou non, à l'avant ou à l'arrière de haies buissonnantes
ZELLWILLER	* Dans la partie de la rue Principale comprise entre le chemin de l'Andlau et la route de Barr : hauteur : 2 m minimum pour les clôtures implantées à l'alignement et donnant sur les espaces publics * Dans les autres cas : - hauteur de 2 m maximum - sousassements des constructions dans la rue Principale devront être surélevés de 1 m par rapport au niveau de la voie publique

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

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).

Article 13 UA : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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.

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

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

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

Article 15 UA : **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*, 10% 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 m².
3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

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

1. Les plantations de conifères sont interdites.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.
3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige d'essence locale.
4. Toute opération d'aménagement ou de construction supérieure à 0,50 ha doit comporter un ou des espaces collectifs aménagés accessibles au public, correspondant à 10% au minimum de la superficie de l'opération.

Article 17 UA : **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 UA : **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 UA : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. **Sous-destination « Logement » :**

• **Dans les pôles urbains** (Andlau, Barr, Dambach, Epfig) : Pour chaque logement créé, une place de stationnement doit être créée ;

• **Dans les villages du Piémont** (Bernarville, Blienschwiller, Eichhoffen, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Mittleberghheim, Nothalten, Reichsfeld) : Pour chaque logement créé, une place de stationnement doit être créée ;

• **Dans les villages de plaine** (Bourghheim, St-Pierre, Stotzheim, Vaiff, Zellwiller) : pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 2 places par logement ;

• **Dans le village de Montagne** (Le Hohwald) : pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 2 places par logement.

2. **Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :** une place de stationnement par chambre doit être créée.

3. **Sous-destination « Restauration » :** une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de la salle doit être créée.

4. **Autres-destinations :** le nombre de places de stationnement à réaliser devra permettre de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

5. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

Article 20 UA : **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 UA : **Desserte par les voies publiques ou privées**

1. Dans l'ensemble de la zone UA :

- Le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RN 422 et RD 35, est limité à un seul par propriété, dans l'intérêt de la sécurité et sont établis où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.
- Tout nouvel accès direct sur la RD 5 est interdit.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A Stotzheim, tout nouveau pont individuel privé sur le Muehlbach est interdit.

2. Dans la zone UAa (a Itterswiller) :

Un accès pourra être créé depuis le chemin existant afin d'accéder à la construction par le Sud du secteur.

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

1. **Eau 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 UA : 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 UA : 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 ».