

# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

**Pays de Hanau**

**Règlement**

Historique :

## PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 19/12/2019

A Bouxwiller, le .....

M. Jean ADAM, le Président

Accompagnement technique



**atip**  
AGENCE  
TERRITORIALE  
INGÉNIERIE  
PUBLIQUE

Bureaux d'études



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets  
Siège social  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél. : 03 88 67 55 55  
www.ote.fr

**TERRITOIRES  
DURABLES  
CONSEIL**



**JCBA**

Jean-Christophe BRUA  
Architecte du Patrimoine  
Architecte d.p.l.g.



**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



22 rue Lafayette  
 67100 STRASBOURG  
 Tél : (03) 88 43 35 74

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 16064		Page : 2/131
0	17/03/2018	Règlement V0	OTE - Léa DENTZ	L.D.	<b>URB1</b>		
1	08/04/2018	Règlement V1	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
2	10/04/2018	Règlement V2	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
3	17/04/2018	Règlement V3	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
4	16/05/2018	Concertation	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
5	03/08/2018	Réunion PPA	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
6	24/01/2019	PLUi arrêté	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
7	19/12/2019	PLUi approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
Document1							

## Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>31</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	32
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	41
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	52
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UF	56
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ	60
Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UL	66
Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UP	71
Chapitre 8 - Dispositions applicables au secteur UR	81
Chapitre 9 - Dispositions applicables au secteur UT	88
Chapitre 10 - Dispositions applicables au secteur UX	92
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>99</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU	100
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUX	108
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 2AU/2AUE/2AUX	113



---

<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>115</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>123</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>131</b>

# Titre I - **Dispositions générales**

## Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire du Pays de Hanau dans le département du Bas-Rhin. Il s'applique aux communes de :

- Bischholtz ;
- Bosselshausen ;
- Bouxwiller ;
- Buswiller ;
- Dossenheim-sur-Zinsel ;
- Ingwiller ;
- Kirrwiller ;
- Menchhoffen ;
- Mulhausen ;
- Neuwiller-lès-Saverne ;
- Niedersoultzbach ;
- Obermodern-Zutzendorf ;
- Obersoultzbach ;
- Ringendorf ;
- Schalkendorf ;
- Schillersdorf ;
- Uttwiller ;
- Weinbourg ;
- Weiterswiller.

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

**Sauf mention particulière sous l'illustration, les schémas du présent règlement figurent à titre d'illustration et n'ont pas de caractère opposable.**

## Section 2 - Division du territoire en zones

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

## LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA : centres anciens ;
  - UAa : secteur en assainissement autonome ;
  - UAp : secteurs patrimoniaux ;
- UP : refuge fortifié de Dossenheim-sur-Zinsel ;
- UR : remparts ;
- UB : développements récents ;
  - UB1 : lotissement "Le tilleul" à Dossenheim-sur-Zinsel ;
  - UBa : secteur en assainissement autonome ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UF : foyer d'hébergement ;
- UL : zone de loisirs ;
- UT : site touristique ;
- UJ : secteurs de jardins (fond de parcelles ou en périphérie immédiate du village) ;
  - UJf : jardins familiaux ;
  - UJt : jardins qui peuvent accueillir des hébergements hôteliers de petites tailles ;
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels avec leurs extensions) ;
  - UXa : secteur d'activités en assainissement autonome ;
  - UXp : secteur d'activités réservé au stationnement des véhicules d'une activité implantée dans la zone UX limitrophe ;
  - UX1 : secteur dans lequel la hauteur est limitée à 12 mètres ;
  - UX2 : secteur dans lequel la hauteur est limitée à 8 mètres ;
  - UX3 : ESAT à Ingwiller ;

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

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

- 1AU : secteurs de développement de l'habitat ;
- 1AUX : développement des zones d'activités ;
- Secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi :
  - 2AU : secteurs destinés au développement de l'habitat ;
  - 2AUE : secteurs destinés à accueillir des équipements publics structurants ;
  - 2AUX : secteurs destinés au développement des zones d'activités.

## LES ZONES AGRICOLES

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

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

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

- A : zone agricole inconstructible ;
- AC : zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
  - AC1 : zone agricole constructible sans induire de périmètre de réciprocité ;
  - AC2 : zone agricole constructible dans laquelle la hauteur des constructions peut être plus élevée ;
  - AC3 : zone agricole constructible dans laquelle la hauteur des constructions est limitée ;
- AB : centre équestre ;
- AD : commerce de produits agricoles ;
- AE : zone agricole avec production énergétique ;
- AT : tourisme à la ferme ;

## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

- N : zone naturelle inconstructible ;
- ND : zones de dépôt de matériaux ;
- NG : GORNA (Neuwiller-les-Saverne) ;
- NGv : accueil et sédentarisation des gens du voyage ;
- NH : hameaux et constructions isolées ;
  - NHt : secteurs de constructions isolées dans lesquels peuvent se développer des structures d'accueil touristique ;
- NJ : jardins familiaux ou privés en périphérie de zone urbaine ;
- NL : zones de loisirs (stand de tirs, étangs, verger-école, terrains de sport déconnectés de l'enveloppe urbaine) ;
- NLp : aire de stationnement liée à un équipement collectifs ou pour du covoiturage ;
- NT : site d'accueil touristique ;
- NX : secteur d'activités en zone naturelle ;
  - NXt : secteur d'activités avec changement de destination possible vers des activités touristiques.

## LES AUTRES PERIMETRES

### ***Les emplacements réservés***

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

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

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

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

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur les plans correspondants.

### ***Les espaces boisés classés***

*Le code de l'urbanisme permet de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".*

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

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

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée sur le règlement graphique.

### **Les éléments de paysage à protéger**

Le code de l'urbanisme permet

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

ou

- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels ou de secteur par ailleurs décrits dans le rapport de présentation.

## **Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire**

### **Risque d'inondation**

Le territoire est concerné par les zones inondables :

- de la Zinsel du Sud (Dossenheim-sur-Zinsel)
- de la Moder et ses affluents (Ingwiller, Menchhoffen, Schillersdorf, Schalkendorf, Obermodern-Zutzendorf).

Les secteurs concernés sont couverts par une trame spécifique sur le règlement graphique.

La zone inondable de la Zinsel du Sud est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Zorn et du Landgraben. Ce document, dont les dispositions s'appliquent dans les secteurs concernés, est annexé au PLUi.

Dans l'attente de l'approbation du PPRi de la Moder et ses affluents, dans les zones concernées par le risque d'inondation, s'appliquent outre le règlement, les dispositions suivantes :

• **Dans les secteurs à aléa fort ou très fort :**

Dans toutes les zones, toute nouvelle construction est interdite. Des extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes et à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres bâtiments peuvent être autorisées. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m ;

• **Dans les secteurs à aléa faible ou moyen :**

– Dans les zones déjà urbanisées au sens du PGRI, les constructions, à l'exception des établissements sensibles, peuvent être autorisées sous réserve de respecter la CPHE assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m ;

– En dehors des zones déjà urbanisées et dans les zones naturelles et agricoles, toute nouvelle construction (sauf les constructions nécessaires à l'activité agricole) est interdite. Les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> pour les habitations existantes et à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres bâtiments peuvent être autorisées. La cote du plancher du premier niveau de ces extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité de 0,30 m.

Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie au regard de la réalité physique de l'occupation du sol. La CPHE figure sur les plans des PAC annexés au PLUi.

## Section 4 - Lexique

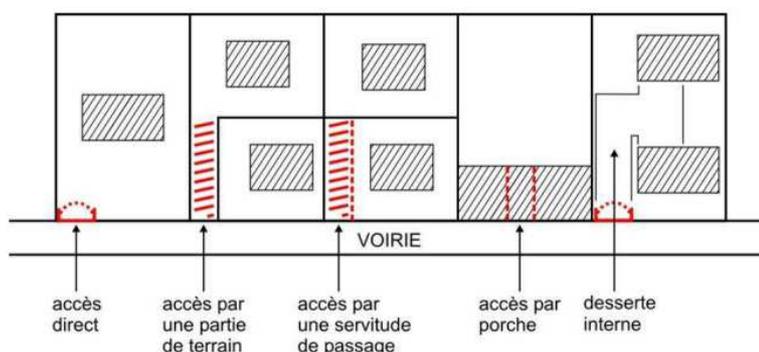
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

### ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

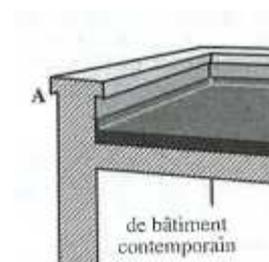
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

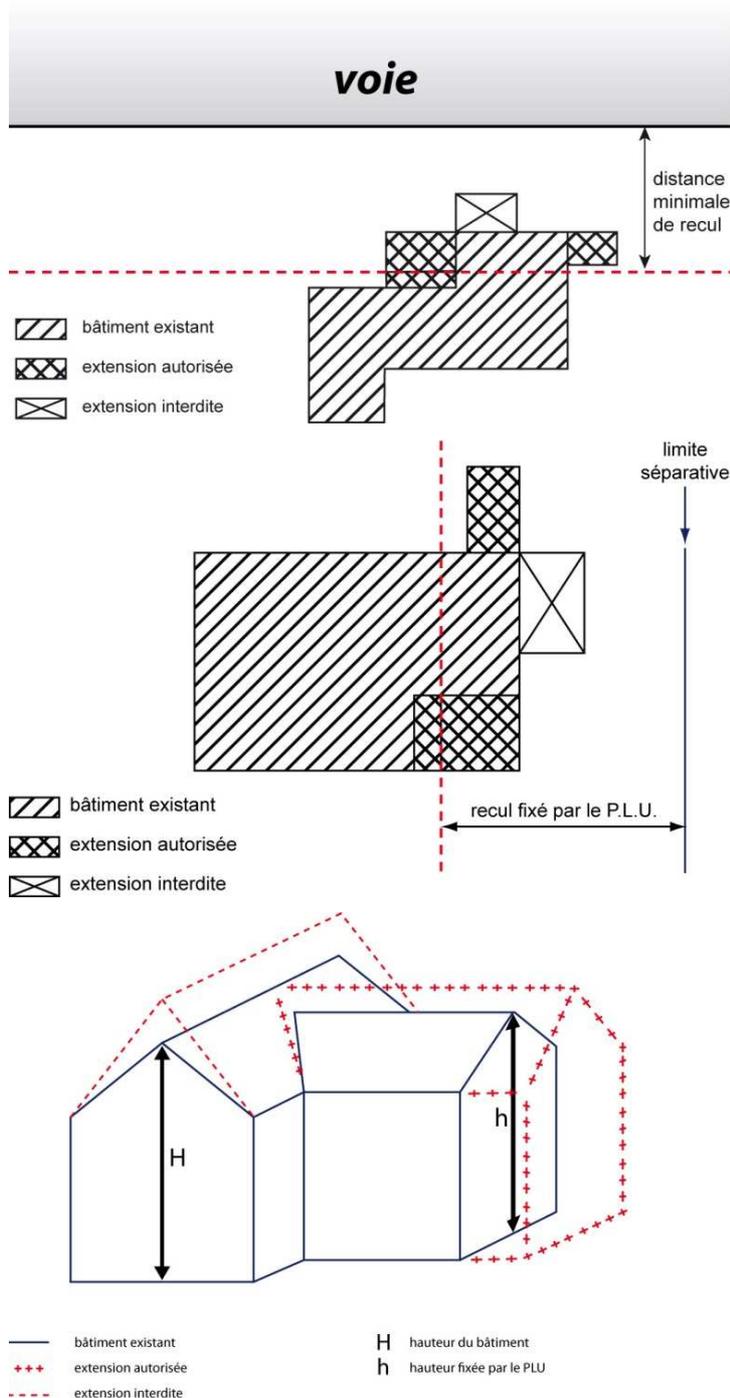


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du terrain naturel par déblai ou remblai.

### AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITÉ

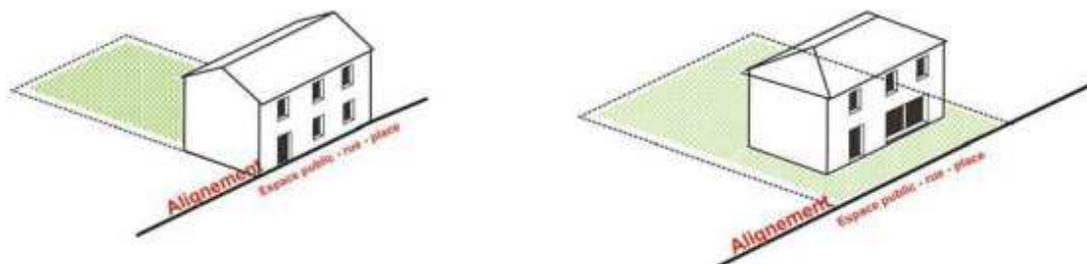
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies  
 tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative  
 tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
- par rapport à la hauteur  
 toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

## ALIGNEMENT

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



## ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

## BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## BATIMENT PRINCIPAL

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

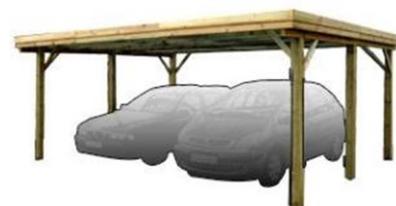
## CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

## CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.



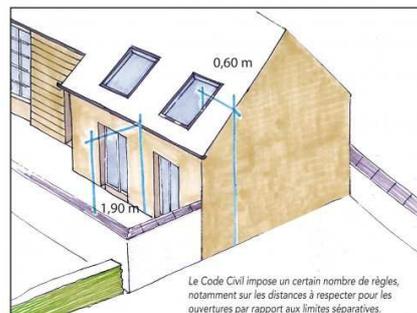
## CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

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

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

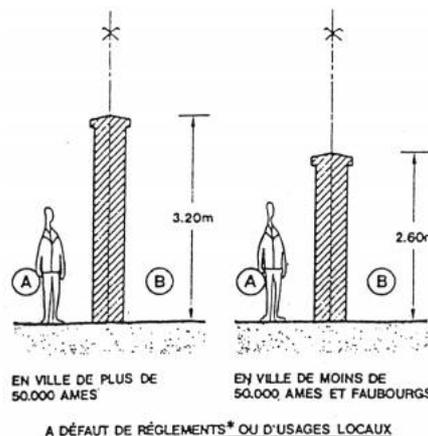


- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

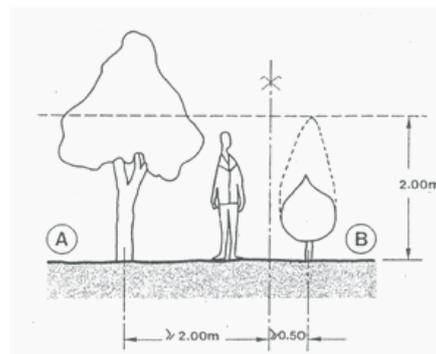
A défaut de réglementation particulière (disposition du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

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

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



## CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, ...

## CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> </ul>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation forestière</li> </ul>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Habitation</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul>	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ;</li> <li>les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</li> <li>les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Commerce et activité de service</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
<ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
<ul style="list-style-type: none"> <li>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les résidences de tourisme,</li> <li>les villages résidentiels de tourisme ;</li> <li>les villages et maisons familiales de vacances...</li> </ul> <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> </ul>	<p>Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public</p>	<p>Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> </ul>	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> </ul>	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements sportifs</li> </ul>	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...</p>

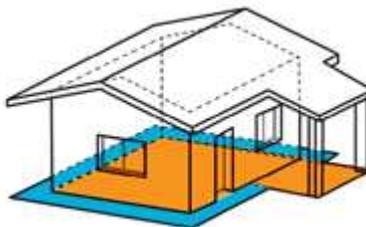
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>Autres équipements recevant du public</li> </ul>	<p>Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Sont également inclus les abris dans les jardins familiaux gérés par une collectivité.</p>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul>	<p>Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</p>	<p>Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul>	<p>Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...</p>

## EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

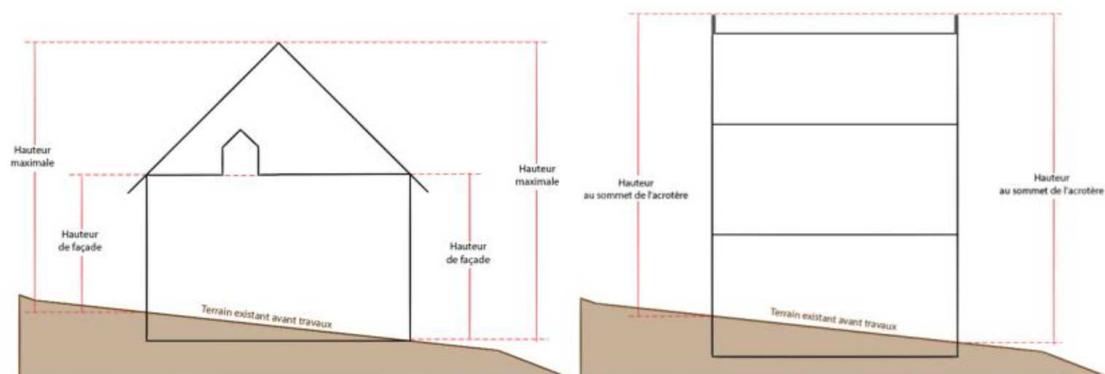
## FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

## HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

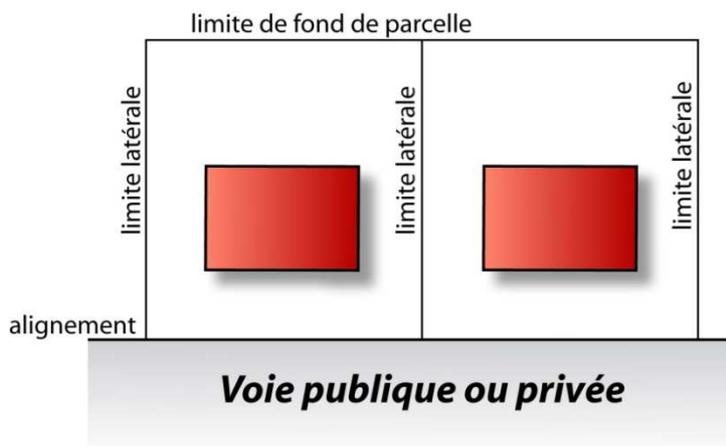
## LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## LOCAL ACCESSOIRE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

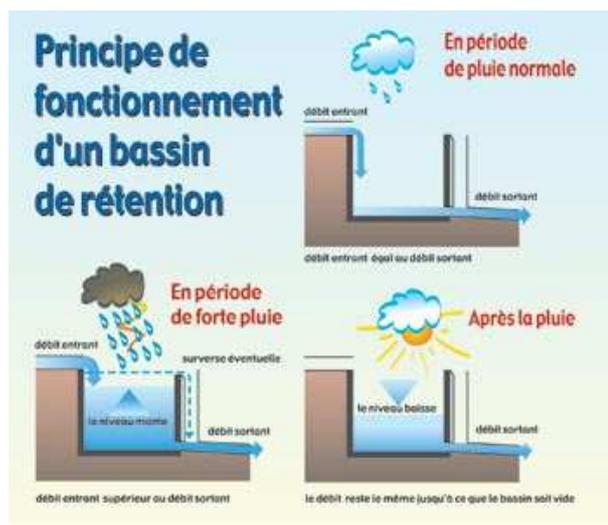
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

## RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



## REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

## SURFACE DE PLANCHER

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## UNITE FONCIERE

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

## VOIE

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant, y compris toute dépendance du domaine routier

Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.



# Titre II - **Dispositions applicables aux zones Urbaines**

## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement des secteurs couverts par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

### Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- **UA** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</li> </ul>			
↳ Industrie		X	Si elles constituent soit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ;</li> <li>• La transformation d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ;</li> <li>• Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.</li> </ul>
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

Article 1.2.- **UA** - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long des rues identifiées aux plans de règlement (Ingwiller et Bouxwiller), le changement de destination des locaux à destination de commerce et activité de service en rez-de-chaussée est interdit vers une destination d'habitation ;

**Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et aux services publics** ;

Article 2.1.- **UA** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

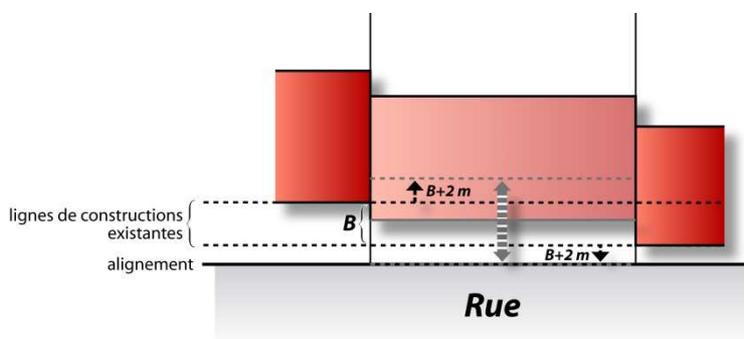
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

- 2.1.2. Dans les zones identifiées au plan de règlement, l'organisation des constructions sur une même unité foncière ou plusieurs unités foncières les unes derrière les autres par rapport à la voie doit respecter les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation "Centres des villages traditionnels" ;

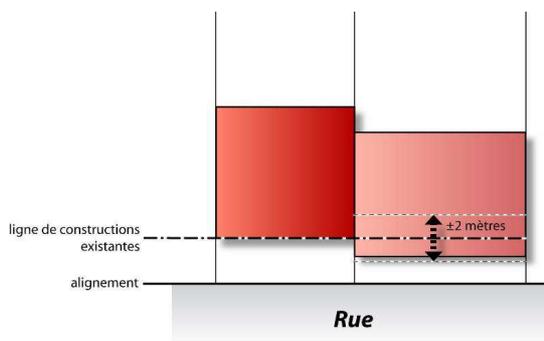
**Implantation par rapport aux voies**

- 2.1.3. La totalité du nu de la façade d'au moins un bâtiment de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- dans la bande, majorée de 2 mètres, formée par le prolongement des façades des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part et d'autre, au plus près de l'alignement ;



- lorsqu'une seule unité foncière de part et d'autre supporte des bâtiments, sur la ligne de construction de la façade du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement avec une tolérance de plus ou moins deux mètres ;



- en l'absence de constructions voisines, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1.5. Le nu de la façade des constructions s'implantera :

- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ; ce recul peut être réduit jusqu'à 0,50 m si un bâtiment est implanté sur la parcelle voisine au droit du bâtiment projeté avec un recul par rapport à la limite séparative considéré supérieur à 0,30 m et inférieur à 0,80 m ;
- soit sur limite séparative ;

2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

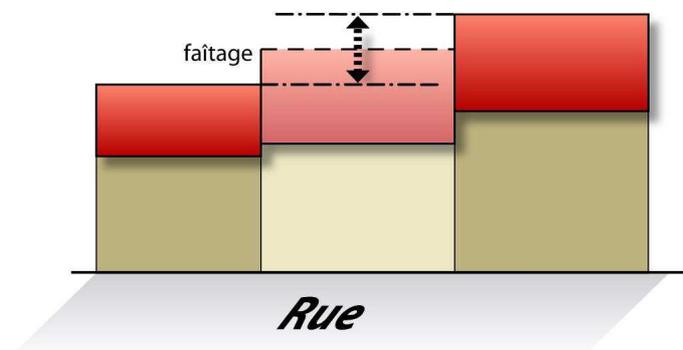
### **Hauteur des constructions**

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

2.1.8. La hauteur totale des constructions est limitée à :

- dans les **secteurs UAp** et hors application de l'alinéa 2.1.9. :
  - 16 mètres au faîtage ;
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;
- dans le **reste de la zone** :
  - 12 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.9. Dans les secteurs UAp, la hauteur des constructions implantées le long des voies s'inscrira entre les lignes de hauteur des constructions voisines ;



2.1.10. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Article 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.1. A l'exception de Weinbourg, la teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ; A Weikerswiller, le rouge de Weikerswiller peut également être mis en œuvre ;
- 2.2.2. Les façades en madriers ou rondins apparents sont interdites ;
- 2.2.3. L'utilisation de bardage en façade n'est admis que s'il a l'aspect du bois ; A Weikerswiller, le bardage sera mis en œuvre verticalement ;
- 2.2.4. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;
- 2.2.5. Dispositions particulières à Bosselshausen :
- Les bâtiments principaux à destination d'habitation auront des volets battants ;
  - Les menuiseries des fenêtres des bâtiments principaux à destination d'habitation seront à deux battants divisés par des petits bois ;
- 2.2.6. Dans le secteur UAp, les bouches d'extraction débouchant en façade sur rue à moins de 2,50 m au-dessus du niveau fini du trottoir (ou à défaut du niveau de la voirie) sont interdites ;

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

- 2.2.7. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ; **dans les secteurs UAp**, des toitures à 4 pans ou à la Mansart sont également admises ;
- 2.2.8. La pente des toitures des constructions sera comprise entre 45 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière (après travaux, existant compris) ;
- 2.2.9. Dans toute la zone, des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;
- 2.2.10. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ; **ces dispositions ne s'appliquent pas à Bischholtz, Kirwiller, Ingwiller, Schillersdorf et Weinbourg** ;
- 2.2.11. En cas d'extension ou de remplacement de la toiture d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;
- 2.2.12. Les chéneaux encaissés ne sont admis que sur limite séparative ;

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.13. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- 2.2.14. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.15. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ;
- 2.2.16. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
  - en cas de construction d'un mur de clôture sur rue pour respecter les dispositions de l'OAP "Centres des villages traditionnels" ;
  - dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

### **Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou qualifier le patrimoine bâti et paysager identifié**

- 2.2.17. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.18. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UA** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

2.3.1. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel :

- Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus ;
- Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges ;

Article 2.4.- **UA** - STATIONNEMENT

2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

2.4.2. Pour les constructions à destination d'habitation :

- Au minimum, une place de stationnement automobile par logement doit être aménagée sur l'unité foncière de la construction ou sur une unité foncière à proximité ;
- Pour les constructions neuves, deux places de stationnement automobile par logement doivent être aménagées ;
- Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

2.4.3. Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

**Section 3 - UA - Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **UA** - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées***

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

**Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

- 3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UA** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le **sous-secteur UAa**, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le **sous-secteur UAa**, en l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.6. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement de secteur UB est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement des secteurs couverts par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

### Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### **Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles sont implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole existante
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 300 m <sup>2</sup>
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></li> </ul>			
↳ Industrie		X	Si elles constituent soit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ;</li> <li>• La transformation d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ;</li> <li>• Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction, sauf dans le sous-secteur UB1.</li> </ul>
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

***Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :***

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

**Usages du sol interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

**Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et aux services publics** ;

**Article 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

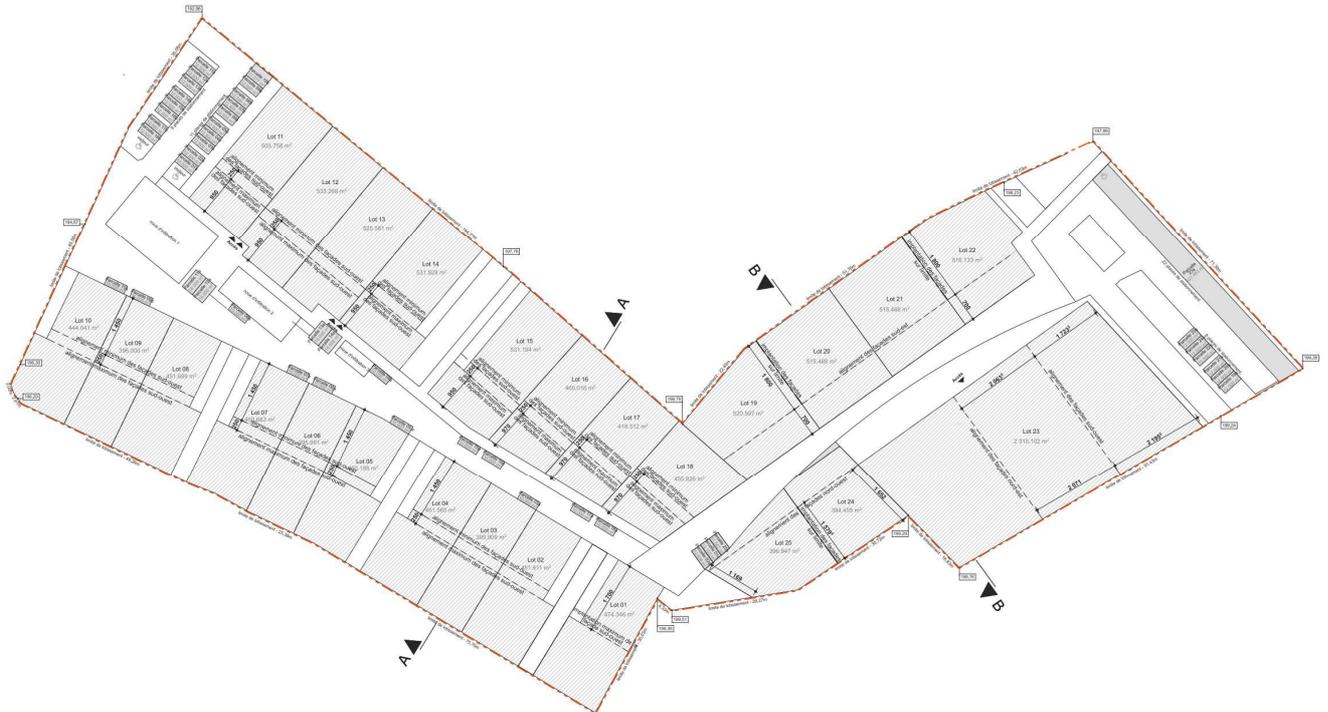
- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de **6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;
- 2.1.2. Disposition particulière à Dossenheim-sur-Zinsel et Neuwiller-lès-Saverne : Les constructions respecteront un recul minimal de **15 mètres par rapport à la lisière forestière** ;

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.3. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer :
- de 3 mètres dans toutes les communes à l'exception de Kirrwiller ;
  - de 5 mètres à **Kirrwiller** ;
- 2.1.4. Excepté à **Dossenheim-sur-Zinsel**, le recul minimum précédent est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- 2.1.5. Hors agglomération,
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux carports ;
  - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
  - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

**2.1.7. Dispositions particulières au secteur UB1 :**

- Le nu de façade (mentionnée sur le plan) des bâtiments s'implante sur les lignes ou dans les bandes d'implantation figurant sur le plan ci-dessous ;



*Plan figurant en annexe au présent règlement à une plus grande échelle - illustration à caractère réglementaire*

- En l'absence de ligne ou de bande d'implantation, l'implantation par rapport aux voies n'est pas réglementée ;
- Sur les parcelles situées au Nord des voies, les annexes de hauteur inférieure ou égale à 2,80 mètres peuvent s'implanter à l'alignement ;

***Implantation par rapport aux limites séparatives***

**2.1.8. Dispositions particulières au secteur UB1 :**

- Lorsqu'il existe une ligne d'implantation sur le plan ci-dessus, le nu de la façade des bâtiments s'implante sur cette ligne ;
- En l'absence de ligne d'implantation, un bâtiment principal s'implante sur au moins une limite séparative latérale ;

### ***Emprise au sol***

- 2.1.9. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 60% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UB ;
- 2.1.10. L'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail est limitée à 300 m<sup>2</sup> ;
- 2.1.11. Disposition particulière au secteur UB1 : en outre, l'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 35 m<sup>2</sup> ;

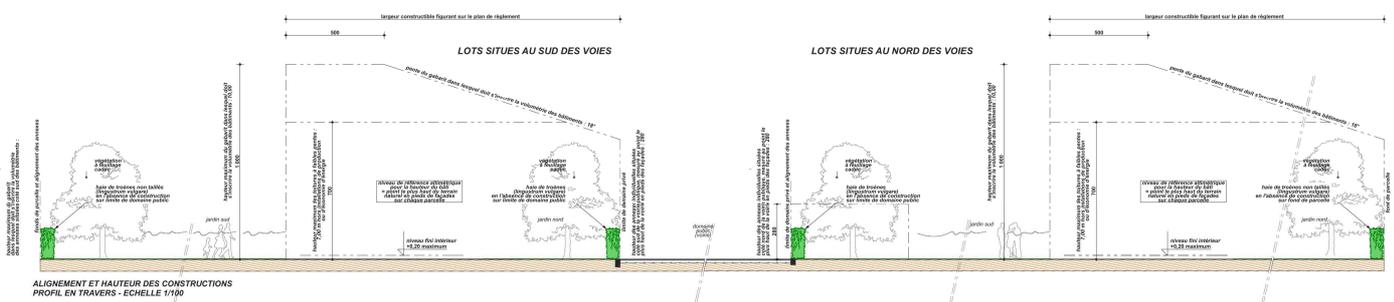
### ***Hauteur des constructions***

- 2.1.12. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.13. La hauteur totale des constructions est limitée à :
- 11 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.14. Dispositions particulières à Ingwiller et Bouxwiller : la hauteur totale des constructions peut être portée à :
- 15 mètres au faîtage ;
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère ;

si la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;

2.1.15. Dispositions particulières au secteur UB1 :

- La hauteur totale des constructions est limitée à
  - 10 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite Nord du terrain (limite séparative ou alignement) et d'une oblique avec un angle de 18° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



*Plan figurant en annexe au présent règlement à une plus grande échelle*

2.1.16. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

- 2.2.1. Dispositions particulières à **Bischholtz, Bosselshausen, Bouxwiller, Buswiller, Dossenheim-sur-Zinsel, Mulhausen, Neuwiller-lès-Saverne, Ringendorf, Schalkendorf, Uttwiller et Weiterswiller** : La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ; A **Weiterswiller**, le rouge de Weiterswiller peut également être mis en œuvre ;

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

#### 2.2.2. Dispositions particulières à Bosselshausen et Weiterswiller :

- Les toitures des bâtiments seront à deux pans avec des pentes comprises entre 45° et 52° ;
- Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière (après travaux, existant compris) ;
- Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;
- A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;
- En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.3. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;

2.2.4. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;

2.2.5. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

2.2.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
- dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

### **Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié**

2.2.7. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;

2.2.8. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

2.2.9. L'abattage et le dessouchage des arbres identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

Article 2.3.- **UB** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. La moitié de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone UB, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

**Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- 2.3.2. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel :

- Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus ;
- Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges ;

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.3. Il est imposé une rétention minimale des eaux pluviales de 4 m<sup>3</sup> par unité foncière ;
- 2.3.4. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, aménagement et extension de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes ;

Article 2.4.- **UB** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
  - Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
  - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.4.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- Pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;

## Section 3 - UB - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

#### **Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets**

- 3.1.7. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

### Article 3.2.- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le **sous-secteur UBa**, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Dans le **sous-secteur UBa**, en l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.6. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement de secteur UE est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></li> </ul>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

**Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.2. Hors agglomération,

- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

## Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UF

Le règlement de secteur UF est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UF - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UF - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### **Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement			
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></li> </ul>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

## Section 2 - UF - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1.- UF - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ***Implantation par rapport aux voies publiques ou privées***

##### 2.1.1. Hors agglomération,

- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

##### 2.1.2. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

#### ***Hauteur des constructions***

##### 2.1.3. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

##### 2.1.4. La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ;

##### 2.1.5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Section 3 - UF - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- UF - DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.1.2. Toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

#### **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.1.3. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UJ

Le règlement de secteur UJ est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UJ - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement		X	<p><b>Dans le sous-secteur UJf</b>, uniquement si elles constituent une construction raccordée ou non aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> par lot de jardin ;</p> <p><b>Dans le reste du secteur</b>, uniquement si elles constituent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une annexe à un bâtiment principal à destination de logement ;</li> <li>• une construction non raccordée aux réseaux (eau, assainissement, électricité) ;</li> </ul> <p>et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;</p>
↳ Hébergement	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<b>• Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique		X	Uniquement dans le sous-secteur UJt
↳ Cinéma			
<b>• Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public		X	Uniquement dans le sous-secteur UJf et si elles constituent une construction raccordée ou non aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m <sup>2</sup> par lot de jardin ;
<b>• Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

***Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :***

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

### **Usages et affectations du sol interdits :**

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- dans le sous-**secteur UJt**, de l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

## **Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Article 2.1.- **UJ** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.2. Hors agglomération,
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.3. Dans le sous-secteur UJt, le nu de la façade des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;

### **Emprise au sol**

- 2.1.4. Excepté dans les sous-secteurs UJf et UJt, l'emprise au sol cumulée des constructions implantées en zone UJ est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- 2.1.5. Dans le sous-secteur UJf, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 5 m<sup>2</sup> par lot de jardin ;
- 2.1.6. Dans le sous-secteur UJt,
- l'emprise au sol de chaque construction est limitée à 25 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UJt ;

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.8. La hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres ;
- 2.1.9. Dans le sous-secteur UJf, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.10. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UJ** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions***

2.2.1. Dispositions particulières à Weilerswiller :

- Les toitures des bâtiments auront des pentes comprises entre 45° et 52° ;
- Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière ;
- Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...);
- A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;
- En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

***Caractéristiques architecturales des clôtures***

- 2.2.2. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- 2.2.3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.4. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ; **dans le sous-secteur UJf**, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,20 mètre ;

Article 2.3.- **UJ** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Part des surfaces non imperméabilisées***

- 2.3.1. Les espaces non construits ne seront pas imperméabilisés ;

## Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- UJ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.1.3. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

## Chapitre 6 - Dispositions applicables au secteur UL

Le règlement de secteur UL est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UL - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UL - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

### **Usages et affectations du sol interdits :**

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- de l'aménagement d'aire de jeux et de sports ;
- des plans d'eau ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

## **Section 2 - UL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1.- UL - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.2. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.3. La hauteur totale des constructions est limitée à :
- Pour les locaux accessoires à usage d'habitation :
    - 11 mètres au faîtage ;
    - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
  - Pour les autres constructions : 6 mètres hors-tout ;
- 2.1.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Article 2.2.- **UL** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.1. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- 2.2.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.3. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

## Article 2.3.- **UL** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. Les espaces non bâtis ne seront pas imperméabilisés ;

Article 2.4.- **UL** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

**Section 3 - UL - Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **UL** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***

- 3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

## Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UP

Le règlement de secteur UP est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UP - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UP - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public			
• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

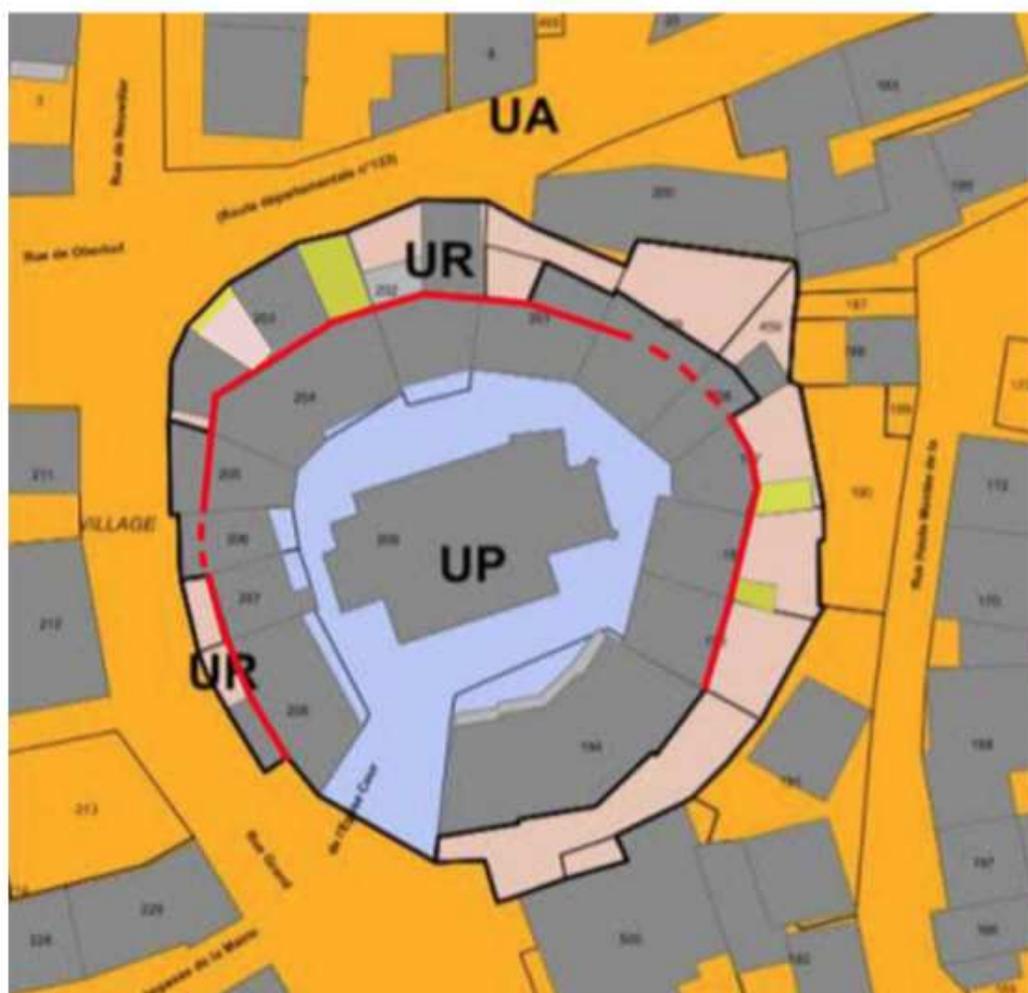
***Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :***

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

## Section 2 - UP - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### LEGENDE

-  REMPART OU VESTIGES DU REMPART A CONSERVER
-  EMPRISE DES BATIMENTS EXISTANTS
-  EMPRISE DES BATIMENTS EXISTANTS DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE

*Illustration à caractère opposable*

Article 2.1.- **UP** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

***Implantation par rapport aux voies publiques ou privées***

- 2.1.1. Les constructions à édifier, étendre ou remplacer doivent conserver l'implantation existante figurant au plan précédent ;

***Emprise au sol***

- 2.1.2. L'emprise au sol de toute nouvelle construction devra respecter l'emprise définie au plan précédent ;

***Hauteur des constructions***

- 2.1.3. Toute modification des hauteurs des immeubles de la zone est interdite sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture originelle du bâtiment et de sa mise en valeur ;

2.1.4. Niveau d'implantation par rapport à l'assiette du terrain :

- Les nouveaux bâtiments seront implantés avec un niveau de rez-de-chaussée situé au maximum un mètre au-dessus du niveau du terrain d'assiette ;
- Aucun remblai n'est admis, ni configuration en pente artificielle du terrain ;

2.1.5. Hauteur relative :

- Dans le cas où les constructions sont mitoyennes des deux côtés :
  - La hauteur à l'égout devra être soit strictement identique à la hauteur à l'égout d'une des deux constructions mitoyennes, soit comprise entre les hauteurs à l'égout des deux constructions mitoyennes ;
  - La hauteur au faîtage devra être soit strictement identique à la hauteur au faîtage d'une des deux constructions mitoyennes, soit comprise entre les hauteurs au faîtage des deux constructions mitoyennes ;
- Dans le cas où les constructions sont mitoyennes d'un seul côté :
  - Les hauteurs à l'égout et au faîtage devront être identiques à celles de la construction mitoyenne ;
- Dans le cas où les constructions ne sont limitrophes à aucun immeuble :
  - Les hauteurs à l'égout et au faîtage devront être identiques à celles des constructions voisines de la même zone avec une tolérance d'un mètre ;

2.1.6. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs d'isolation des bâtiments existants, par sur-toiture ;
- aux constructions à destination "d'autres équipements recevant du public" ;

Article 2.2.- **UP** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Caractéristiques architecturales des façades des constructions***

2.2.1. Traitement de surface :

- Le mur d'enceinte :
  - Le mur d'enceinte devra être traité de manière uniforme sur toutes ses parties visibles ;
  - Les blocs de grès appareillés et les moellons de grès équarris - appartenant au mur d'origine - devront être laissés apparents avec un traitement "à pierres vues" (joints beurrés mais pas de joints creux). Le reste de la surface sera enduite. Le mortier utilisé, d'aspect à la chaux de teinte naturelle rosée devra être uniforme sur toutes les parties.
  - Aucun percement nouveau ne sera autorisé dans le mur d'enceinte. Une dérogation pourra cependant être accordée pour le percement des parties qui ne correspondent pas au mur d'origine.
- Les autres façades :
  - Les traces archéologiques devront être préservées et mises en valeur ;
  - La pierre de blocage doit être enduite (pas de "pierres apparentes"). Seule la pierre de taille en grès doit être apparente. La peinture appliquée sur les éléments de pierre de taille est interdite ;
  - Les façades seront en maçonnerie recouverte par un enduit d'aspect enduit traditionnel à la chaux ;
  - La coloration des crépis sera obtenue par les différents sables de la région ou d'aspect équivalent ;
  - L'enduit peut rester tel quel ou être recouvert avec une peinture d'aspect badigeon à la chaux ou peinture minérale.
  - La coloration des façades de la cour de l'église devra favoriser la lecture du parcellaire et de chaque bâtiment.
  - Ainsi on ne recherchera pas une uniformité des couleurs mais une légère différenciation d'une façade à l'autre.
  - Les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;
  - Seuls les bardages d'aspect bois à larges lames verticales sont autorisés. La "frisette" est interdite. Les éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts ;
  - Les pans de bois devront rester apparents ou être crépis suivant leur destination initiale, assemblage et état ;
  - L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est proscrite sur les bâtiments existants ;
  - Les verrières et vérandas sont interdites ;

2.2.2. Baies :

- Les baies auront une proportion verticale (plus hautes que larges) correspondant aux baies traditionnelles ;
- Les baies des différents niveaux seront placées à l'aplomb les unes des autres. Leur ordonnancement suivra celui des bâtiments anciens ;

2.2.3. Balcons : Les balcons sont interdits.

2.2.4. Menuiseries :

- Elles respecteront le découpage, le profil, la modénature et la teinte propres à l'architecture de l'édifice ;
- Les volets roulants sont interdits ;
- Les portes, fenêtres et volets de teinte claire et d'aspect brillant (aspect P.V.C. blanc, aspect alu laqué) sont interdites ;
- Le vitrage en miroir est interdit ;

2.2.5. Ferronneries :

- Les ferronneries doivent être de formes simples et en parfaite correspondance avec la typologie et l'architecture de l'édifice. Les proportions, les formes et les teintes qui s'apparentent à un style non local ainsi que les ferronneries de type fantaisie sont interdites ;

2.2.6. Façades commerciales et enseignes :

- Les devantures, baies ou vitrines, établies ou utilisées dans un but de commerce ou d'activité pourront être autorisées au rez-de-chaussée sous certaines conditions. Elles pourront être refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur laquelle elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres ;
- Les enseignes pourront être refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'harmoniser à l'architecture de l'édifice ;

2.2.7. Branchements et évacuations :

- Les coffrets de branchements sont interdits en façade. Ils seront intégrés à l'intérieur des constructions ou en cas d'impossibilité seront de préférence encastrés ;
- Les compteurs seront regroupés dans des locaux ou armoires électriques accessibles ;
- Les boîtiers seront intégrés dans la composition de la façade pour ne pas être saillant par rapport au nu extérieur du mur ;
- Les réseaux d'eaux usées, d'eaux vannes et de gaz sont interdits en façade. Ils seront intégrés à la construction. Les réseaux qui ne pourront pas être intégrés doivent être incorporés à la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade ;
- La pose des machineries de climatisation et de ventilation est proscrite en façade ;
- Les bouches d'extraction débouchant en façade sur rue à moins de 2,50 m au-dessus du niveau fini du trottoir (ou à défaut du niveau de la voirie) sont interdites ;

**Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

2.2.8. Formes et orientations :

- Les toitures seront à deux pans ;
- Le faitage suit la courbure du mur d'enceinte ;
- La pente de toiture sera comprise entre 45° et 55°, adoucie à la base par des coyaux ;
- La pente de toiture suivra sensiblement celle des constructions mitoyennes ;
- Les toitures-terrasses sont interdites ;

2.2.9. Couverture :

- Les couvertures seront toutes en tuiles plates ou de matériaux rappelant la tuile plate de type *biberschwanz* d'aspect terre cuite naturelle de teinte rouge ;

2.2.10. Débords et traitement des rives, égouts et faitage :

- Hormis les débords de toit formant auvent sur la cour de l'église, les débords de toit à l'égout (hors gouttière) seront compris entre 20 et 40 cm, soit avec chevrons vus, soit avec planche cache-moineau traditionnelle ou corniche moulurée en bois ou en grès ;
- Les faitages seront en tuiles faitières d'aspect terre cuite naturelle de teinte rouge posées selon les techniques traditionnelles au mortier.
- Les rives seront soit maçonnées, soit en bois avec zinguerie ; les tuiles de rive sont interdites ;

2.2.11. Chéneaux, gouttières et descentes :

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être d'aspect zinc ou cuivre ; les descentes seront fixées vers l'extérieur de la façade ;

2.2.12. Ouvertures en toiture :

- Les hublots de toit servant de puits de lumière sont interdits ;

2.2.13. Ouvrages en toiture :

- Tout élément perturbant la lisibilité, l'uniformité et le caractère traditionnel des toitures pourra être interdit ;
- Les antennes râteau et paraboliques, climatiseurs, ventilateurs sont interdits en toiture. Ils seront placés dans les combles ;
- Les souches de cheminées et de ventilation seront maçonnées et enduites ;

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.14. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;

2.2.15. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;

2.2.16. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 0,20 mètre ;

Article 2.3.- **UP** - STATIONNEMENT

2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

2.3.2. Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

## Section 3 - UP - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- UP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.1.2. Les réseaux (électricité, gaz, ...) seront enterrés ou encastrés ou suivront les bandeaux ou corniches quand ils existent, et placés en limites latérales des bâtiments ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.1.3. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

#### **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.1.4. Les réseaux (téléphone, ...) seront enterrés ou encastrés ou suivront les bandeaux ou corniches quand ils existent, et placés en limites latérales des bâtiments ;
- 3.1.5. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 8 - Dispositions applicables au secteur UR

Le règlement de secteur UR est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UR - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UR - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### **Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement		X	Uniquement si elles constituent soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une extension ;</li> <li>• une annexe ;</li> </ul> à une construction à destination de logement
↳ Hébergement			
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	Uniquement à Dossenheim-sur-Zinsel
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Uniquement à Dossenheim-sur-Zinsel
↳ Hébergement hôtelier et touristique	X		
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	Uniquement à Dossenheim-sur-Zinsel
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau		X	Uniquement à Dossenheim-sur-Zinsel
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Les activités sont admises à condition d'être liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone et compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

## Section 2 - UR - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1.- UR - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ***Implantation par rapport aux voies publiques ou privées***

##### 2.1.1. Disposition particulière à Dossenheim-sur-Zinsel

- L'implantation des constructions devra se conformer exactement à l'implantation actuelle des bâtiments existants et destinés à être maintenus (voir plan au règlement de la zone UP) ;

#### ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

##### 2.1.2. Disposition particulière à Dossenheim-sur-Zinsel

- L'implantation des constructions devra se conformer exactement à l'implantation actuelle des bâtiments existants et destinés à être maintenus (voir plan au règlement de la zone UP) ;

#### ***Emprise au sol***

2.1.3. Excepté à Dossenheim-sur-Zinsel, l'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes ou des nouvelles constructions est limitée à 25 m<sup>2</sup> ;

##### 2.1.4. Disposition particulière à Dossenheim-sur-Zinsel

- L'emprise au sol de toute nouvelle construction devra respecter l'emprise définie au plan précédent ;

#### ***Hauteur des constructions***

2.1.5. Excepté à Dossenheim-sur-Zinsel, la hauteur des totales des constructions est limitée à 5 mètres ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

##### 2.1.6. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel

- Les immeubles autres que ceux portés comme à démolir conserveront leur hauteur existante sauf dans le cas où une modification est définie au plan figurant au règlement de la zone UP ;
- Toute surélévation est interdite ;
- Le rabaissement des constructions pourra cependant être accordé s'il va dans le sens d'une mise en valeur du site ;

Article 2.2.- **UR** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Caractéristiques architecturales des façades des constructions***

2.2.1. Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu ;

2.2.2. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel

- Traitement de surface :
  - La pierre de blocage doit être enduite (pas de "pierres apparentes"). Seule la pierre de taille en grès doit être apparente. Le traitement dit "à pierres vues" peut être autorisé sur les dépendances ;
  - La peinture appliquée sur les éléments de pierre de taille est interdite ;
  - Les façades seront en maçonnerie recouverte par un enduit d'aspect enduit traditionnel à la chaux ;
  - La coloration des crépis sera obtenue par les différents sables de la région ou d'aspect équivalent ;
  - L'enduit peut rester tel quel ou être recouvert avec une peinture d'aspect badigeon à la chaux ou peinture minérale.
  - Les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;
  - Seuls les bardages d'aspect bois à larges lames verticales sont autorisés. La "frisette" est interdite. Les éléments en pierre de taille ne devront pas être recouverts ;
  - Les pans de bois devront rester apparents ou être crépis suivant leur destination initiale, assemblage et état ;
  - L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est proscrite ;
  - Les verrières et vérandas sont interdites ;
- Baies :
  - Les baies auront une proportion verticale (plus hautes que larges) correspondant aux baies traditionnelles ;
  - Les baies des différents niveaux seront placées à l'aplomb les unes des autres. Leur ordonnancement suivra celui des bâtiments anciens ;
- Balcons : Les balcons sont interdits.

- Menuiseries :
  - Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) devront être en parfaite correspondance avec la typologie et l'architecture de l'édifice
  - Elles respecteront le découpage, le profil, la modénature et la teinte propres à l'architecture de l'édifice ;
  - Les volets roulants sont interdits ;
  - Les portes, fenêtres et volets de teinte claire et d'aspect brillant (aspect P.V.C. blanc, aspect alu laqué) sont interdites ;
  - Le vitrage en miroir est interdit.
- Ferronneries :
  - Les ferronneries doivent être de formes simples et en parfaite correspondance avec la typologie et l'architecture de l'édifice. Les proportions, les formes et les teintes qui s'apparentent à un style non local ainsi que les ferronneries de type fantaisie sont interdites ;
- Façades commerciales et enseignes :
  - Les devantures, baies ou vitrines, établies ou utilisées dans un but de commerce ou d'activité pourront être autorisées au rez-de-chaussée sous certaines conditions. Elles pourront être refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur laquelle elles prennent place. Elles devront s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade en fonction des tracés régulateurs qui lui sont propres ;
  - Les enseignes pourront être refusées si elles sont jugées inadéquates avec le caractère de l'édifice ou de l'espace public sur lequel elles prennent place. Elles devront s'harmoniser à l'architecture de l'édifice ;
- Branchements et évacuations :
  - Les coffrets de branchements sont interdits en façade. Ils seront intégrés à l'intérieur des constructions ou en cas d'impossibilité seront de préférence encastrés ;
  - Les compteurs seront regroupés dans des locaux ou armoires électriques accessibles ;
  - Les boîtiers seront intégrés dans la composition de la façade pour ne pas être saillant par rapport au nu extérieur du mur ;
  - Les réseaux d'eaux usées, d'eaux vannes et de gaz sont interdits en façade. Ils seront intégrés à la construction. Les réseaux qui ne pourront pas être intégrés doivent être incorporés à la modénature de la façade, le plus discrètement possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade ;
  - La pose des machineries de climatisation et de ventilation est proscrite en façade ;
  - les bouches d'extraction débouchant en façade sur rue à moins de 2,50 m au-dessus du niveau fini du trottoir (ou à défaut du niveau de la voirie) sont interdites ;

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

#### 2.2.3. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel

- Formes et orientations :
  - Les toitures seront soit à deux pans, le faitage étant alors perpendiculaire au mur d'enceinte, soit à un seul pan adossé au mur d'enceinte ;
  - La pente de toiture sera comprise entre 45° et 55°, adoucie à la base par des coyaux ;
  - Les toitures-terrasses sont interdites ;
- Couverture :
  - Les couvertures seront toutes en tuiles plates ou de matériaux rappelant la tuile plate de type biberschwanz d'aspect terre cuite naturelle de teinte rouge ;
- Débords et traitement des rives, égouts et faitage :
  - Hormis les débords de toit formant auvent, les débords de toit à l'égout (hors gouttière) seront compris entre 20 et 40 cm, soit avec chevrons vus, soit avec planche cache-moineau traditionnelle ou corniche moulurée en bois ou en grès ;
  - Les faitages seront en tuiles faitières d'aspect terre cuite naturelle de teinte rouge posées selon les techniques traditionnelles au mortier ;
  - Les rives seront soit maçonnées, soit en bois avec zinguerie ;
  - Les tuiles de rive sont interdites ;
- Chéneaux, gouttières et descentes :
  - Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront être d'aspect zinc ou cuivre ;
  - Les descentes seront fixées verticalement en façade suivant le rythme de composition de la façade et de préférence au droit des limites parcellaires ;
- Ouvertures en toiture :
  - Les hublots de toit servant de puits de lumière sont interdits ;
- Ouvrages en toiture :
  - Tout élément perturbant la lisibilité, l'uniformité et le caractère traditionnel des toitures pourra être interdit ;
  - Les antennes râteau et paraboliques, climatiseurs, ventilateurs sont interdits en toiture. Ils seront placés dans les combles ;
  - Les souches de cheminées et de ventilation seront maçonnées et enduites ;

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.4. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- 2.2.5. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;
- 2.2.6. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 0,20 mètre ;
- 2.2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;

### Article 2.3.- **UR** - STATIONNEMENT

- 2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

## **Section 3 - UR - Equipements et réseaux**

### Article 3.1.- **UR** - DESERTE PAR LES RESEAUX

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.1.2. Les réseaux (électricité, gaz, ...) seront enterrés ou encastrés ou suivront les bandeaux ou corniches quand ils existent, et placés en limites latérales des bâtiments ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.1.3. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

#### **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.1.4. Les réseaux (téléphone, ...) seront enterrés ou encastrés ou suivront les bandeaux ou corniches quand ils existent, et placés en limites latérales des bâtiments ;
- 3.1.5. Pour les nouveaux bâtiments principaux, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 9 - Dispositions applicables au secteur UT

Le règlement de secteur UT est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UT - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UT - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### **Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :**

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public	X		
• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

## Section 2 - UT - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1.- UT - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ***Hauteur des constructions***

- 2.1.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.2. La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres ;
- 2.1.3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
  - aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

### Article 2.2.- UT - STATIONNEMENT

- 2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

## Section 3 - UT - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- UT - DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.1.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.1.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.1.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

#### **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.1.5. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 10 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement de secteur UX est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- UX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière		X	
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement		X	Uniquement dans le sous-secteur UX3
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></li> </ul>			
↳ Industrie		X	Elles sont compatibles avec le milieu environnant
↳ Entrepôt		X	
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

1.1.1. Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement, doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> ;

1.1.2. Dans le **secteur UXp**, toute construction est interdite ;

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

1.1.3. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

1.1.4. Activités commerciales :

- Dans les zones UX de **Bouxwiller et Ingwiller**, la surface de vente des commerces de détail est limitée à 3 000 m<sup>2</sup> ;
- Dans les zones UX de **Dossenheim-sur-Zinsel, Neuwiller-lès-Saverne et Obermodern-Zutzendorf**, la surface de vente des commerces de détail est limitée à 600 m<sup>2</sup> ;
- Dans les zones UX à Kirrwiller, Imbsheim et Uttwiller et dans les secteurs UX2, les locaux à usage commercial doivent constituer des locaux accessoires à une construction artisanale ou industrielle ou un entrepôt ;

**Usages et affectations du sol interdites :**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

## Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

#### ***Implantation par rapport aux voies publiques ou privées***

2.1.2. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

2.1.3. A l'intérieur des agglomérations, ce recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;

2.1.4. Hors agglomération,

- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

#### ***Emprise au sol***

2.1.6. L'emprise au sol cumulée des annexes à une construction affectée à un usage de logement est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.7. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.8. La hauteur totale des constructions est limitée à :
- 12 mètres dans les **secteurs UXa, UX1 et UX3** ;
  - 8 mètres dans les **secteurs UX2** ;
- 2.1.9. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
  - aux ouvrages techniques tels que silos, tours de séchage, ... ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.1. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux ;

### **Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié**

- 2.2.2. L'abattage et le dessouchage des arbres et haies identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente en nombre ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

Article 2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

- 2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

**Section 3 - UX - Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **UX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

***Conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Article 3.2.- **UX** - DESSERTES PAR LES RESEAUX

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Excepté dans le **sous-secteur UXa**, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;
- 3.2.6. **Dans le secteur UXa**, en l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place ;

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.7. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

# Titre III - **Dispositions applicables aux zones A Urbaniser**

## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement de secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

L'aménagement des secteurs couverts par une OAP et les constructions qui s'y implantent doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

### Section 1 - 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- 1AU - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher est limitée à 300 m <sup>2</sup>
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></li> </ul>			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction ;
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

***Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :***

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers ;
- Les carrières ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité de constructions à destination d'habitation ;

### **Usages et affectations du sol interdites**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

## **Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et aux services publics** ;

### Article 2.1.- **1AU** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;

### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.2. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.3. A l'intérieur des agglomérations, ce recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- 2.1.4. Hors agglomération,
- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux carports ;
  - en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;

### **Emprise au sol**

- 2.1.6. L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 60% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone 1AU ;
- 2.1.7. L'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail est limitée à 300 m<sup>2</sup> ;

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.8. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 2.1.9. La hauteur totale des constructions est limitée à :
- 11 mètres au faitage
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- 2.1.10. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel : la hauteur totale des constructions est limitée à :
- 10 mètres au faitage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.11. Dispositions particulières à Ingwiller et Bouxwiller : la hauteur totale des constructions est limitée à :

- 15 mètres au faitage ;
- 10 mètres au sommet de l'acrotère ;

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...)

## Article 2.2.- **TAU** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

2.2.1. Dispositions particulières à Bouxwiller, Dossenheim-sur-Zinsel, Mulhausen, Ringendorf, Schalkendorf, Uttwiller et Weiterswiller : La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ; A Weiterswiller, le rouge de Weiterswiller peut également être mis en œuvre ;

### **Caractéristiques architecturales des toitures des constructions**

2.2.2. Dispositions particulières à Weiterswiller :

- Les toitures des bâtiments seront à deux pans avec des pentes comprises entre 45° et 52° ;
- Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière ;
- Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...)
- A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles de couleur rouge ou rouge-nuancé ; l'implantation de panneaux ou tuiles solaires (thermiques ou photovoltaïques) est cependant admise en dérogation à cette disposition ;
- En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

2.2.3. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;

2.2.4. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;

2.2.5. L'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

**Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié**

- 2.2.6. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;
- 2.2.7. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Part des surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. La moitié de la surface de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU, non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales ;

**Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- 2.3.2. Dispositions particulières à Dossenheim-sur-Zinsel :
- Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus ;
  - Les plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges ;

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

- 2.3.3. Il est imposé une rétention minimale des eaux pluviales de 4 m<sup>3</sup> par unité foncière ;
- 2.3.4. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, aménagement et extension de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes ;

## Article 2.4.- **1AU** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, tout usage du sol ou toute activité doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;
- 2.4.2. Pour les constructions à destination d'habitation :
- Pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
  - Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;
  - Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;
- 2.4.3. Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service :
- Pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement automobile doivent être aménagées ;

## Section 3 - **1AU** - Equipements et réseaux

Les zones 1AU à Niedersoultzbach, Obersoultzbach (rue des Seigneurs), Uttwiller et Weinbourg seront constructibles au fur et à mesure de l'extension des réseaux et de l'aménagement des voies. Les autres zones 1AU feront l'objet d'opérations d'aménagements. Dans tous les cas, l'aménagement devra être compatible avec l'OAP correspondante.

## Article 3.1.- **1AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### ***Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées***

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 50 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- 3.1.6. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- **1AU - DESERTE PAR LES RESEAUX**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie**

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.5. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 1AUX

Le règlement de secteur 1AUX est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - 1AUX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- **1AUX** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'aménagement de chaque secteur et les constructions qui s'y implantent doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

#### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• <b>Exploitation agricole et forestière</b>			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
• <b>Habitation</b>			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
• <b>Commerce et activité de service</b>			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros			
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul>			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></li> </ul>			
↳ Industrie			
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition			

1.1.2. Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> ;

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières**

1.1.3. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

1.1.4. Activités commerciales :

- Dans les zones 1AUX de **Bouxwiller et Ingwiller**, la surface de vente des commerces de détail est limitée à 3 000 m<sup>2</sup> ;
- Dans la zone 1AUX de **Dossenheim-sur-Zinsel**, la surface de vente des commerces de détail est limitée à 600 m<sup>2</sup> ;

### **Usages et affectations du sol interdites**

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables ;
- Les étangs ;

## **Section 2 - 1AUX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

### **Article 2.1.- 1AUX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.1. Le nu de la façade de toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2.1.2. A l'intérieur des agglomérations, ce recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- 2.1.3. Hors agglomération,
  - les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
  - toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

## Article 2.2.- **1AUX** -STATIONNEMENT

- 2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

## Section 3 - **1AUX** - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- **1AUX** -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ***Conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Article 3.2.- **1AUX** -DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie***

- 3.2.2. Les lignes publiques et les branchements privés doivent être enterrés ;

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***

- 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ;
- 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

---

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.6. Pour les nouveaux bâtiments principaux, deux fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique ;

## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 2AU/2AUE/2AUX

Le règlement des secteurs 2AU, 2AUE et 2AUX est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

#### Article 1.1.- **2AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- 1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;
- 1.1.2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
- 1.1.3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation économique ;

#### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

- 1.1.4. Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

#### ***Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :***

- 1.1.5. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

1.1.6. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- des aménagements, ouvrages et installations liés à la construction, l'exploitation et l'entretien des réseaux et voies ;
- de l'édification de clôtures ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
  - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

**Section 2 - 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 2.1.- **2AU** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.1. Hors agglomération,

- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

**Section 3 - 2AU - Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **2AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1.1. Aucun nouvel accès individuel direct sur une route départementale n'est autorisé ;

# Titre IV - **Dispositions applicables aux zones Agricoles**

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Paysage - Trame Verte et Bleue".

## Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

### Article 1.1.- A - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

#### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

##### **Dans toute la zone :**

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
  - un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
  - les châssis et serres ;
  - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Et uniquement dans les secteurs AC, AC1, AC2 et AC3 :

- des constructions à destination agricole – **dans le secteur AC1**, elles ne doivent pas induire de périmètre de réciprocité ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - être affectés à un usage ou une activité de type :
    - ↳ logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
    - ↳ accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
    - ↳ vente directe des produits de l'exploitation ;
    - ↳ hébergement hôtelier et touristique ;
  - être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
  - être intégrés ou accolés au volume bâti de l'activité agricole, ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, la façade du local accessoire doit se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la façade du volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
  - présenter un aspect architectural (pente de toiture, couleurs des façades et des toitures) similaire au bâtiment agricole auquel il est lié ;
  - pour le logement et l'accueil de tâches administratives, ne pas dépasser une surface de plancher et une emprise au sol supérieure à 220 m<sup>2</sup> par exploitation agricole ;

Et uniquement dans le secteur AB :

- des constructions à destination agricole ou de commerce et activité de service à condition d'avoir pour support une activité équestre ;

Et uniquement dans le secteur AD :

- des constructions à destination agricole ou de commerce et activité de service à condition d'être destiné à la commercialisation de produits agricoles ;

Et uniquement dans le secteur AT et à condition d'être liés à une activité agricole implantée à proximité :

- des constructions à destination de logement à condition d'être destiné à des chambres d'hôtes ou des meublés de tourisme ;
- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

1.1.3. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

**Dans toute la zone :**

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, ouvrages et installations liés à la construction, l'exploitation et l'entretien des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - la constitution de réserves d'eau pour assurer l'arrosage de plantations ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

**Et uniquement dans le secteur AT :**

- de l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs liés à une activité agricole implantée à proximité ;

**Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 2.1.- A - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ;

2.1.2. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

#### 2.1.3. Hors agglomération,

- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

#### 2.1.4. Dans le **secteur AB**, le nu de la façade de toute construction s'implante à une distance au moins égale à 30 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ;

#### 2.1.5. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

### **Emprise au sol**

#### 2.1.6. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière ;

#### 2.1.7. Dans le **secteur AT**, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup> ;

#### 2.1.8. Dans les **secteurs AC, AC1 et AC2**, l'emprise au sol cumulée des annexes à une construction affectée à un usage de logement est limitée à 30 m<sup>2</sup> ;

#### 2.1.9. En dehors des **secteurs AC, AC1, AC2 et AE**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

### **Hauteur des constructions**

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

#### 2.1.11. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 7 mètres dans le **secteur AT, le secteur AC1 à Menchhoffen et le secteur AC3** ;
- 12 mètres dans les **secteurs AC, AD, AE et dans les autres secteurs AC1** ;
- 18 mètres dans le **secteur AC2** ;

- 2.1.12. Dans le **secteur AB**, toute construction ne pourra avoir une hauteur excédant la cote 253 mNGF ;
- 2.1.13. Dans le **secteur AC3**, toute construction ne pourra, de plus, avoir une hauteur excédant la cote 233 mNGF ;
- 2.1.14. La hauteur totale des abris de pâture est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.15. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
  - aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, ... ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **A** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Caractéristiques architecturales des façades des constructions***

- 2.2.1. Dans le **secteur AB**, les façades ne seront pas de teinte blanche ou vive ;

***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions***

- 2.2.2. Dans le **secteur AB**, les toitures des constructions auront des couleurs sombres ;

Article 2.3.- **A** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

- 2.3.1. Dans le **secteur AC3**, une rangée d'arbres fruitiers sera plantée pour créer un écran entre la route départementale et les constructions ;

## Section 3 - A - Equipements et réseaux

### Article 3.1.- A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ***Conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

### Article 3.2.- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***

- 3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;



# Titre V - **Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières**

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Paysage - Trame Verte et Bleue".

## Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

### Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

#### ***Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :***

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

##### **Dans toute la zone :**

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
  - un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
  - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Et uniquement dans les secteurs NH, NHt, NT, NX et NXt :

- à l'exception de **Weinbourg**,
  - de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
  - de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;
- à **Weinbourg**, de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement dans la limite de 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLUi et à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;

Et uniquement dans le secteur NHt :

- des nouvelles constructions à destination de logement à condition d'être destiné à des chambres d'hôtes ou des meublés de tourisme ;

Et uniquement dans les secteurs NHt, NT et NXt :

- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;

Et uniquement dans le secteur NT :

- des constructions à destination de restauration ;
- des constructions à destination d'autres équipements recevant du public à condition de ne pas induire de création d'emprise au sol ;

Et uniquement dans le secteur NG :

- des constructions nécessaires au fonctionnement du GORNA ;

Et uniquement dans le secteur NJ :

- des constructions non raccordées aux réseaux (abris de jardins) ;

Et uniquement dans le secteur NL :

- des constructions à destination d'équipements sportifs ;

Et uniquement dans les secteurs NX et NXt :

- des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ;
- des constructions à destination de bureau ;

**Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :**

- 1.1.3. Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

**Usages et affectations du sol interdits :**

1.1.4. Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

**Dans toute la zone :**

- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, ouvrages et installations liés à la construction, l'exploitation et l'entretien des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

**Et uniquement dans le secteur ND :**

- de l'aménagement de dépôt et stockages temporaires de matériaux inertes ;

**Et uniquement dans le secteur NGv :**

- de l'aménagement d'aires d'accueil et des terrains familiaux des gens de voyage ;

**Et uniquement dans le secteur NL :**

- de l'aménagement d'aire de jeux et de sports ;

**Et uniquement dans les secteurs NL et NLp :**

- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;

**Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 2.1.- N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- 2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;
- 2.1.2. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

#### 2.1.3. Hors agglomération,

- les constructions à destination d'habitation respecteront un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- les autres constructions respecteront un recul de 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie ;
- toutes les constructions respecteront un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 3<sup>ème</sup> catégorie ;

#### 2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démolé et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

### **Emprise au sol**

#### 2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière ;

#### 2.1.6. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

#### 2.1.7. Dans le **secteur NH**, l'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 75 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

#### 2.1.8. Dans le **secteur NHt**, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

#### 2.1.9. Dans le **secteur NG**, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière ;

#### 2.1.10. Dans le **secteur NGv**, l'emprise au sol est limitée à 70 m<sup>2</sup> par construction ;

#### 2.1.11. Dans le **secteur NJ**, l'emprise au sol cumulée est limitée à 5 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

#### 2.1.12. Dans le **secteur NL**, l'extension des équipements existants est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

#### 2.1.13. Dans le **secteur NT**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autres qu'à destination de logement est limitée, à compter de la date d'approbation du PLUi, à :

- 900 m<sup>2</sup> dans le secteur NT du château du Hunebourg à Dossenheim-sur-Zinsel ;
- 200 m<sup>2</sup> dans les autres secteurs NT ;

#### 2.1.14. Dans les **secteurs NX et NXt**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autres qu'à destination de logement est limitée, à compter de la date d'approbation du PLUi, à 200 m<sup>2</sup> ;

### ***Hauteur des constructions***

- 2.1.15. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 2.1.16. La hauteur totale des abris de pâture est limité à 3 mètres ;
- 2.1.17. Dans les **secteurs NH et NHt** :
- La hauteur des extensions des bâtiments principaux à destination de logements n'excèdera pas la hauteur de l'existant ;
  - La hauteur totale des nouvelles constructions est limitée à 5 mètres ;
- 2.1.18. Dans le **secteur NG**, la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres ;
- 2.1.19. Dans le **secteur NGv**, la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres ;
- 2.1.20. Dans le **secteur NJ**, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres ;
- 2.1.21. Dans le **secteur NL**, la hauteur totale des extensions n'excèdera pas la hauteur de l'existant ;
- 2.1.22. Dans les **secteurs NT, NX et NXt**, la hauteur des nouvelles constructions n'excèdera pas la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière ;
- 2.1.23. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **N** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions***

2.2.1. Dans le **secteur NT du château du Hunebourg à Dossenheim-sur-Zinsel**, les toitures des nouvelles constructions :

- soit reprendront les caractéristiques (pentes et couleurs) des constructions existantes ;
- soit présenteront une pente inférieure à 10° et seront végétalisées ;

***Caractéristiques architecturales des clôtures***

2.2.2. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;

2.2.3. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;

2.2.4. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituée de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum par rapport au terrain naturel ;

2.2.5. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, l'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

***Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié***

2.2.6. L'abattage et le dessouchage des arbres et haies identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

2.2.7. La démolition et le changement d'aspect des édifices identifiés au titre des éléments de paysage à protéger sont interdits ;

Article 2.3.- **N** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

***Part des surfaces non imperméabilisées***

2.3.1. **Dans le secteur NLp**, les espaces réservés au stationnement devront restés perméables aux eaux pluviales ;

Article 2.4.- **N** - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

**Section 3 - N - Equipements et réseaux**

Article 3.1.- **N** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

***Conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

- 3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- **N** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau***

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

***Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement***

- 3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

# Annexes

Plans du secteur UB1 à Dossenheim-sur-Zinsel