

## CHAPITRE VI - ZONE AU

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - la création d'étangs,
  - la création de tout bâtiment à usage agricole,
  - la création de logements dans le secteur **AUe**

#### Dans les zones exposées au risque d'inondation qui sont reportées sur les plans de zonage pour information - Communes concernées par le P.P.R. de l'III<sup>b</sup>

- **Dispositions applicables en zone inondable par rupture de digue, à risque élevé (rouge)**  
Commune concernée : **ILLFURTH**.

##### **Biens et activités existants**

- 1.2. Toute extension de plus de plus de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.
- 1.3. Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions).
- 1.4. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activité, des sous-sols existants.

##### **Biens et activités futurs**

- 1.5. Toute construction, installation, dépôt et activités de quelque nature que ce soit, à l'exclusion des réseaux enterrés, des occupations et utilisations du sol visées aux articles AU 2-2.13 à AU 2-2.17 et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).**  
Communes concernées : **ILLFURTH**, **TAGOLSHEIM** et **WALHEIM**.

La coté de référence est :

- soit la cote des plus hautes eaux reportée sur la cartographie réglementaire (voir document n° 7 du dossier),
- soit 50 cm au-dessus des voies desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

##### **Biens et activités existants**

- 1.6. Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activité, des sous-sols existants à usage d'habitation.

<sup>b</sup> Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 7

**Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants**

- 1.7. La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de cette cote et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que les précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouverture opposée au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...).
- 1.8. Toute réalisation de remblaiement autre que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

**Dispositions applicables aux installations classées agricoles repérées sur les plans de zonage, sous réserve de modifications ultérieures liées à l'évolution des exploitations agricoles**

- 1.9. Toute construction occupée par des tiers autres que l'exploitant dans les secteurs inconstructibles reportés aux plans de zonage, qui s'étendent sur une profondeur :
- de 100 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement portant les repères A, D, G, I, J, K, L et M,
  - de 50 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement portant les repères B, C et N,
  - réduite dans sa marge Sud-ouest autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement portant le repère H.

**Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :**

- 2.1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de respecter les dispositions des articles UD 3 à UD 13 à Illfurth et UC 3 à UC 14 dans les autres communes
- 2.2. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif. Ces constructions et installations ne sont soumises qu'aux dispositions des articles UC 3 à UC 14.

**Dans les secteurs AUa**

- 2.4. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUa sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement<sup>1</sup> relatives aux secteurs AUa.
- Elles doivent être réalisées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine.

<sup>1</sup> Les orientations particulières d'aménagement sont annexées au dossier

- Chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et porter, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare.

Cette superficie minimale est réduite à 50 ares à **SPECHBACH-LE-HAUT** pour le secteur AUa rue du Kirchefeld. Le secteur AUa du Wurmsacker à **SPECHBACH-LE-BAS** peut être aménagé en 2 phases indépendantes l'une de l'autre de part et d'autre de la rue du Château. Le secteur AUa de la rue de Tagolsheim à **HEIDWILLER** peut être aménagé en 2 phases indépendantes l'une de l'autre de part et d'autre de la RD 18.

Dans le cas où le secteur comporte des reliquats dont l'urbanisation s'inscrit dans l'aménagement d'ensemble du secteur et que leur desserte par les voies et les réseaux est garantie, l'opération peut porter sur tout ou partie de ces reliquats, quelle que soit leur superficie.

- Les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions des articles UD 4 à UD 13 et à celles des articles AU 3 et AU 14 à ILLFURTH, et aux dispositions des articles AU 3 à AU 14 pour les autres communes.

#### **Dans les secteurs AUb**

- 2.5.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté comportant des constructions à usage d'habitation, de services à la population et d'équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUb sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement relatives à la Z.A.C. du Feldele ;
- elles doivent être réalisées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou autres opérations de construction ;
- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

#### **Dans les secteurs AUe**

- 2.6.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone à dominante d'activités économiques.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUe sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent s'inscrire dans un projet couvrant l'ensemble du secteur et être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement relatives aux secteurs AUe ;
- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

**Dans les zones exposées au risque d'inondation qui sont reportées sur les plans de zonage pour information - Communes concernées par le P.P.R. de l'III<sup>b</sup>**

- **Dispositions applicables en zone inondable par rupture de digue, à risque élevé (rouge)**  
Commune concernée : **ILLFURTH**.

**Biens et activités existants**

- 2.7.** L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure à la cote des hautes eaux répertoriées sur le plan de zonage du P.P.R., cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable.
- 2.8.** La réfection et le réaménagement des bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux, cote reportée sur le plan de zonage du P.P.R.
- 2.9.** Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial).
- 2.10.** Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements d'infrastructure.
- 2.11.** Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation et à l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisances et la vulnérabilité des biens et activités.
- 2.12.** Pourront être autorisés l'aménagement, la transformation ou l'extension des exploitations agricoles existantes à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et qu'elles n'entraînent pas d'augmentation du nombre de personnes exposées.

**Biens et activités futurs**

- 2.13.** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- 2.14.** La construction de locaux techniques non habités d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- 2.15.** Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- 2.16.** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de manière à ne pas être emporté par les eaux.

<sup>b</sup> Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. – document n° 7

2.17. Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

■ **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune).**

Communes concernées : **ILLFURTH**, **TAGOLSHEIM** et **WALHEIM**.

La cote de référence est :

- soit la cote des plus hautes eaux reportée sur la cartographie réglementaire (voir document n° 7 du dossier),
- soit 50 cm au-dessus des voies desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

**Biens et activités existants**

2.18. Les extensions des bâtiments existants, à condition que la cote du plancher soit supérieure à la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de cette cote, et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.

2.19. La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux, cote reportée sur le plan de zonage du P.P.R.

2.20. L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux ...).

2.21. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.

2.22. Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

2.23. Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges.

**Biens et activités futurs y compris les extensions des biens et activités existants**

2.24. Les constructions non interdites à l'article AU 1-1.7 à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'appliquent aux constructions à usage de garage.

2.25. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

2.26. Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- 2.27.** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,
  - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

**Dispositions applicables aux installations classées agricoles repérées sur les plans de zonage, sous réserve de modifications ultérieures liées à l'évolution des exploitations agricoles**

- 2.28.** Dans les secteurs inconstructibles reportés aux plans de zonage, qui s'étendent sur une profondeur :
- de 100 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement portant les repères A, D, G, I, J, K, L et M,
  - de 50 mètres autour des installations classées pour la protection de l'environnement portant les repères B, C et N,
  - réduite dans sa marge Sud-ouest autour de l'installation classée pour la protection de l'environnement portant le repère H,
- a) l'extension des bâtiments relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage ;
- b) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont exclusivement destinées au logement de l'exploitant ;
- c) les hangars agricoles à usage exclusif de stockage ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
- d) les constructions ou aménagements de constructions existantes liés à des activités annexes tels que gîtes ruraux, fermes auberges, campings déclarés, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- e) les travaux d'extension et les travaux de rénovation des constructions existantes à usage non agricole occupées par des tiers
- f) la reconstruction d'un bâtiment sinistré légalement autorisé

**Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth, le secteur AUb et les secteurs AUe  
Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 3**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Dans les secteurs AUa**

Les principes de desserte mentionnés par les orientations particulières d'aménagement doivent être respectés.

### **Dans le secteur AUb**

Les voies créées pour la desserte du secteur AUb à partir de la RD 432 (Route d'Altkirch) seront à sens unique. La direction de ce sens unique est établie de la RD 432 (Route d'Altkirch) vers le centre du secteur AUb.

### **Dans les secteurs AUe**

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur au moins égale à 8 mètres.

## **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

### **Dans les secteurs AUa, le secteur AUb et les secteurs AUe**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Dans le secteur AUa**

Les accès privatifs sur les Routes Départementales sont interdits.

### **Dans le secteur AUb**

Chaque parcelle doit être accessible par une voie carrossable en bon état de viabilité, les accès devant obligatoirement se faire à partir de la voirie interne à créer.

Au droit des accès parcellaires, une plate-forme réservée au stationnement des véhicules (5 x 5 m pour 2 places) sera réservée dans le domaine privé. Cette disposition ne s'applique qu'en cas de construction de pavillon individuel.

Tout nouvel accès privatif sur la RD 432 (Route d'Altkirch) et la RD 18 (Rue de Heidwiller) est interdit.

### **Dans le secteur AUe**

Les accès privatifs sur les Routes Départementales sont interdits.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le traitement des eaux usées est obligatoire. Le Zonage d'assainissement, joint en annexe, définit le mode d'assainissement pour chaque parcelle. Il convient également de se reporter au règlement du Service Public d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

##### **Eaux pluviales**

Pour la gestion des eaux pluviales, il convient de reporter au chapitre 3 du règlement du Service Public d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement non collectif et au chapitre 1 du règlement du Service d'Assainissement Collectif pour les parcelles classées en zone d'assainissement collectif.

#### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.  
L'article AU 5 est donc supprimé.*

#### **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth, le secteur AUb et les secteurs AUe  
Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 6**

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies.

##### **Dans le secteur AUb**

**6.2.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les façades des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies.

Les balcons, par niveau, et dans la limite de 40% de la longueur de la façade sur rue qui les supporte, peuvent être établis dans la marge de recul de 5 mètres définie au paragraphe précédent.

**6.3.** L'extension d'un bâtiment existant peut être faite au même alignement que le bâtiment existant.

##### **Dans le secteur AUe**

**6.4.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies.

**6.5.** L'extension d'un bâtiment existant peut être faite au même alignement que le bâtiment existant.



**Dans l'ensemble de la zone AU et des secteurs AUa sauf à Illfurth, AUb et AUe**

**6.6.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth**

**Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 7**

*Constructions à usage d'habitation comportant 3 niveaux droits\* :*

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Constructions à usage d'habitation comportant 2 ou 1 niveau(x) droit(s) et autres constructions admises dans la zone :*

**7.2.** Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'autre limite séparative étant au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Constructions sur limites séparatives-:*

**7.3.** Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage ;
- à condition que la longueur d'adossement sur les limites séparatives n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 14 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives, cette longueur d'adossement s'ajoutant à celle des constructions existantes implantées sur limites séparatives ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées aux alinéas précédents ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

---

\* Voir glossaire

*Autres implantations :*

- 7.4. L'implantation de constructions isolées d'une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres constituant l'annexe<sup>1</sup> d'une construction principale<sup>2</sup> est libre.

**Dans le secteur AUB**

- 7.5. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.6. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, comptée à partir de l'axe de la voie, seules des annexes aux constructions à usage d'habitation peuvent être réalisées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous-paragraphes suivants :
- leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres au droit de la limite séparative et leur gabarit se raccorde harmonieusement au volume capable défini au début de ce paragraphe ;
  - leur longueur sur limite ne dépasse pas 12 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite.

- 7.7. En cas de construction sur les limites communes de deux fonds, aucune des deux propriétés ne peut être bordée de constructions sur plus du tiers de la longueur totale de ses limites séparatives.

**Dans les secteurs AUe**

*A / Par rapport aux propriétés du secteur AUe*

- 7.8. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

*Constructions sur limites séparatives:*

- 7.9. A **HEIDWILLER**, des constructions peuvent être implantées sur limite séparative lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 8 mètres.

*B / Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE*

- 7.10. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, à 4 mètres à **HEIDWILLER**.

---

<sup>1</sup> Voir glossaire

<sup>2</sup> Voir glossaire

**Dans l'ensemble de la zone AU et des secteurs AUa sauf à Illfurth, AUb et AUe**

*Dispositions applicables aux constructions existantes :*

- 7.11. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative à condition qu'une distance de 3 mètres comptés par rapport à la limite séparative perpendiculaire au plan de la façade de l'extension reste libre et sans que la hauteur de ces extensions dépasse la hauteur de la construction existante.

*Autres implantations :*

- 7.12. Les bâtiments publics, les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

**Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth et AUb**

**Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 8**

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

**Dans les secteurs AUe**

- 8.2. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth, AUb et AUe**

- 8.3. Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si moins de la moitié des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

**Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth**

**Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 9**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage exclusif d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

- 9.2. Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

**Dans le secteur AUb**

- 9.3. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**Dans les secteurs AUe**

- 9.4. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.

**Dans l'ensemble de la zone AU, secteurs AUa sauf à Illfurth, AUb et AUe compris**

- 9.5. L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Dans les secteurs UAa, le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth**

**Pour le secteur AUa à Illfurth voir l'article UD 10**

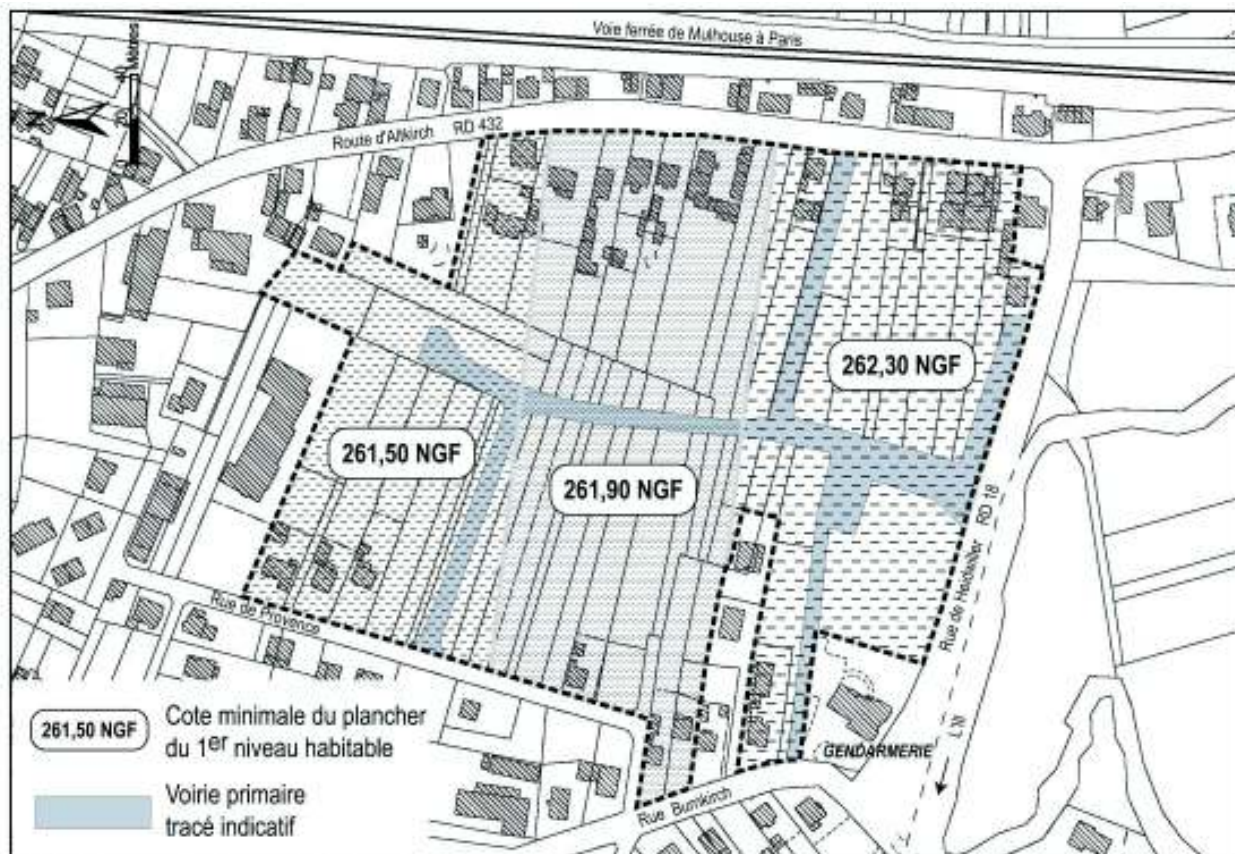
- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.  
Pour les immeubles collectifs de logement, pour les équipements publics ainsi que dans le cas où un immeuble collectif de logement comporte un équipement public cette hauteur est portée à 16 mètres.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux ne peut excéder 3 répartis de la manière suivante :
- deux niveaux droits ;
  - un niveau aménagé dans les combles ou un niveau en attique<sup>1</sup>.
- Pour les immeubles collectifs de logement, y compris ceux comportant un équipement public, le nombre de niveaux est limité à 4 au total dont 1 niveau aménagé dans les combles ou un niveau en attique.
- 10.3. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'article 10.1 ou dont le nombre de niveaux est supérieur à celui fixé à l'article 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.4. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par les articles 10.1 et 10.2..

---

<sup>1</sup> Voir définition dans le Glossaire page 7

**Dans le secteur AUb**

**10.5.** Pour tenir compte du risque d'inondation, la cote du plancher du 1<sup>er</sup> niveau habitable de toute construction doit être au minimum au-dessus des cotes données par le schéma ci-dessous. Ces cotes sont comprises entre le niveau 261,50 NGF au Nord du secteur et 262,30 NGF le long de la rue de Heidwiller.



**10.6.** A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à 2, répartis de la manière suivante :

- un rez-de-chaussée dont le niveau fini respecte les dispositions décrites ci-dessus ;
- un étage.

**10.7.** Pour les immeubles collectifs de logement ainsi que pour les équipements publics et les bâtiments à usage associatif, le nombre de niveau est limité à 4 dont 3 niveaux droits au maximum et 1 niveau à traiter en retrait avec une toiture-terrasse ou en comble perdu.

Le retrait, mesuré à partir de l'acrotère, ne peut être inférieur à 1,50 mètre sauf pour les éléments techniques tels que cages d'ascenseurs ou d'escaliers et pergolas.

**10.8.** Au faite du toit, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres mesurés verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Pour les immeubles collectifs de logement ainsi que pour les équipements publics et les bâtiments à usage associatif, cette hauteur est portée à 15 mètres pour une toiture à pente, en tout cas à 12 mètres à l'acrotère du dernier niveau et à 10,50 mètres à l'acrotère bas.

**Dans les secteurs AUe**

- 10.9.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.
- 10.10.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'article 10.9, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 10.11.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par les articles 10.9 et 10.10.

**Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de rupture de digue, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (jaune), sauf pour le secteur AUb à ILLFURTH.**

- 10.12.** Les dispositions précédentes (10.1 à 10.11) sont applicables à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'appliquent aux constructions à usage de garage.

**Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth - Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 11**

**11.1. Bâtiments**

Les bâtiments à usage exclusif d'habitation doivent avoir des toitures en pente. Toutefois, des toitures-terrasses peuvent être réalisées selon les proportions ou superficies maximales données par le tableau ci-dessous.

Commune	% maximal ou superficie maximale de toiture-terrasse admis pour les :		
	Bâtiment à usage exclusif d'habitation	Annexe non-contiguë	Annexe contiguë
FROENINGEN	100%	100%	0
HEIDWILLER	100%	100%	100%
HOCHSTATT	100%	100%	50 m <sup>2</sup>
ILLFURTH	100%	100%	100%
LUEMSCHWILLER	100%	100%	100%
SAINT-BERNARD	30%	35 m <sup>2</sup>	0
SPECHBACH-LE-BAS	100%	100%	100%
SPECHBACH-LE-HAUT	100%	100%	100%
TAGOLSHEIM	100%	100%	100%
WALHEIM	100%	100%	50 m <sup>2</sup>

À HOCHSTATT, SAINT-BERNARD, SPECHBACH-LE-HAUT et WALHEIM aucune façade de bâtiment à usage exclusif d'habitation ne peut excéder 20 mètres de longueur.

A **FROENINGEN**, **HEIDWILLER**, **ILLFURTH**, **LUEMSCHWILLER**, **SPECHBACH-LE-BAS** et **TAGOLSHEIM** les façades des constructions nouvelles à usage exclusif d'habitation de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter au moins un retrait ou un décrochement d'une profondeur minimale de 1 mètre.

## 11.2. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

### *En bordure du domaine public*

Elles réalisent la continuité de la façade sur rue dans le cas de la construction discontinue, sauf aux emplacements contigus au domaine public réservés au stationnement et à des places accessibles au public. Elles tendent à réaliser une unité de rue, de place.

Elles sont constituées d'un mur plein, d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 mètres.

Leur hauteur totale ne peut dépasser 1,50 mètre. Cette hauteur peut être portée à 1,80 mètre pour les clôtures destinées aux locaux commerciaux, entreprises et locaux publics.

### *Sur limites séparatives*

Elles font l'objet d'un accord entre voisins auquel cas leur hauteur est limitée à 2 mètres.

En absence d'un tel accord, elles sont constituées d'un mur plein d'une hauteur inférieure à 1 mètre, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale.

À **HOCHSTATT**, aucune clôture ne peut excéder 1,50 mètre de hauteur. Pour les locaux commerciaux, entreprises et locaux publics cette hauteur maximale est portée à 1,80 mètre en bordure du domaine public.

## Dans le secteur AUB

### 11.3. Bâtiments

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Chacun des projets de construction nouvelle doit être étudié en fonction du site.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale du secteur et l'harmonie du paysage ou du site.

Les matériaux seront authentiques et simples. Toute imitation telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre ainsi que moraine est interdite.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que les briques creuses) est interdit.

Les murs pignons et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.

Tout emploi de matériaux translucides de couleur vive est interdit.

Les murs extérieurs doivent être crépis.

Les parties hautes des pignons peuvent être revêtues de bois.

L'aspect architectural des garages doit être compatible avec l'aspect architectural des constructions principales.

En cas d'usage de l'énergie solaire, la pose des panneaux solaires sur toiture doit être étudiée de manière à assurer une parfaite intégration paysagère de ces derniers.

Pour les systèmes de recyclage des eaux de pluie, les systèmes enterrés ou en installation intérieure sont préconisés.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés paysagèrement à l'environnement du secteur.

Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres situés en limite de propriété doivent être intégrés soit à la construction, soit aux espaces végétalisés.

#### **11.4. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et à 1,50 mètres en bordure du domaine public

Les clôtures sont constituées d'un dispositif à claire-voie.

#### **11.5. Remblais**

Aucun remblai ne pourra être situé au-dessus du niveau de la voirie.

### **Dans les secteurs AUe**

#### **11.6. Bâtiments**

Lorsqu'elles sont attenantes, les constructions à usage de logement de service et les constructions à usage d'activité doivent présenter une unité de conception.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert ou dont l'aspect romprait avec celui des immeubles voisins est interdit.

Les parties pleines apparentes des façades doivent être constituées de matériaux durs : parement ou autre revêtement.

#### **11.7. Clôtures**

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

*En bordure du domaine public*

Elles réalisent la continuité de la façade sur rue dans le cas de la construction discontinue, sauf aux emplacements contigus au domaine public réservés au stationnement et à des places accessibles au public. Elles tendent à réaliser une unité de rue, de place.



Elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,70 mètres.

Leur hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

*Sur limites séparatives*

Elles font l'objet d'un accord entre voisins auquel cas leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

En absence d'un tel accord, elles sont constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximale.

**11.8. Dépôts et stockages**

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

**Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans les secteurs AUa sauf à Illfurth**

**Pour les secteurs AUa à Illfurth voir l'article UD 12**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

**Dans le secteur AUb**

**12.3.** Lors de toute opération de construction ou d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement

- autres constructions : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces normes minimales peuvent varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### Dans les secteurs AUe

- 12.4.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes selon les normes définies ci-après :
- bureaux : 60 % surface de plancher
  - ateliers, dépôts : 10 % surface de plancher
- 12.5.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.6.** Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### Dans les secteurs AUa

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus et en cas de lotissement de plus de 10 lots, il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.
- 13.4. Dans le secteur AUb**

Les espaces plantés en pleine terre doivent représenter une surface minimale équivalente à 25% de la surface de chaque parcelle. Peuvent être comprises dans ces espaces les aires de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant.

L'ensemble des surfaces non minérales (hors accès, stationnement, bâtiment) doit être traité en espace vert paysager.

Les espaces paysagers doivent être plantés d'arbres en cépée ou en baliveaux ramifiés à raison de 2 par are regroupés en différents bosquets.

Les plantations exigées peuvent être réalisées au moyen de végétaux sélectionnés dans les listes suivantes.

- Arbres tiges

Les arbres sont de deux types:

- Des arbres à fort développement à favoriser le long des axes principaux, comme l'Acer pseudoplatanus, Fraxinus angustifolia "Oxycarpa Flame", Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilla platyphylos, Alnus glutinosa "Lacinata", Betula jacquemontii et similaires.

- Des arbres fruitiers (à fruits ou à fleurs) pour les axes secondaires comme Malus "John Downie", Malus "Rudolph", Malus trilobata, Prunus avium "Plena", Prunus maackii "Amber Beauty" ou similaires.

- Cépées et baliveaux

Acer campestre, Aulus glutinosa, Carpinus betulus, Betula jacquemontii, Cornus mas, Prunus pudus Salix caprea, Amelanchier lamarckii et similaires.

- Arbustes ornementaux

Spirea bumalda "Froebelii", Hypericum "Hidcote", Potentilla fruticosa, Cornus alba "Elegantissima", Euonymus alatus "Compactus", Caryopteris x clandonensis, Viburnum opulus, Viburnum x burkwoodi, syringa ou similaires.

- Plantes de couverture

Arbustes : Hypericum calycinum, Symphoricarpos chenaultii "Hancock", Lonicera nitida "Maigrun", Genista tinctoria "Plena", Cytisus decumbens, Cornus stolonifera "Kelsey" ou similaires.

- Plantes vivaces et graminées

Iris, Centranthus ruber "Coccineus", Cynoglossum nervosum, Echinops ritro "Veichts Blue", Paeonia orientale "Catharina", Miscanthus sinensis "Malepartu", Molina caerulea "Variegata", Panicum virgatum "Rehbraun", Pennisetum alopecuroides "Hamel", Phalaris arundinacea, Stipa tenuifolia ou similaires.

- Plantes à bulbes

Narciss "Hawera" ou similaires.

Les espaces plantés doivent intégralement être semés d'un gazon rustique.

Seules les surfaces d'espaces verts situés à proximité des principales entrées des bâtiments et celles en îlot (dont les aires de stationnement et les accès) peuvent être plantées d'arbustes décoratifs ou en plantes de couverture ou graminées sélectionnés parmi les listes ci-dessus.

### Dans les secteurs AUe

- 13.1. Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Ces espaces doivent faire l'objet de plantations.
- 13.2. Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres à haute tige.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre à haute tige toutes les 3 places.

### Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation du sol.  
L'article AU 14 donc supprimé.*

## Modification simplifiée n°2