

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
CHAPITRE I – ZONE UA.....	8
CHAPITRE II – ZONE UB.....	22
CHAPITRE III – ZONE UC.....	36
CHAPITRE IV – ZONE UD.....	48
CHAPITRE V – ZONE UE.....	58
CHAPITRE VII - ZONE A.....	90
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	100
NORMES DE STATIONNEMENT.....	114
ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 - ENVIRONNEMENT) NOR : ENVP9650195A MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT.....	115
LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996.....	122
ARTICLE L.414-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT – SITES NATURA 2000.....	123

* * *

Les modifications du règlement sont mises en évidence de la manière suivante :
le texte modifié est surligné et en cas de suppression il est barré double.

Exemple :

11.2. Clôtures

~~L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement, conformément à l'article L. 411 3 du Code de l'Urbanisme.~~

Les justifications des changements apportés au règlement figurent dans la Note de présentation du dossier de modification.

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SECTEUR D'ILLFURTH** tel qu'il est délimité sur les plans de zonage des communes de **FROENINGEN, HEIDWILLER, HOCHSTATT, ILLFURTH, LUEMSCHWILLER, SAINT - BERNARD, SPECHBACH-LE-BAS, SPECHBACH-LE-HAUT, TAGOLSHEIM** et **WALHEIM**.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles du P.O.S. approuvé par délibération du Conseil de District du 11 mars 1993, modifié le 5 septembre 2002 et le 4 juillet 2005.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

Article R.111-3-2 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Article R.111-4 *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 R.111-14-2 *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Article R.111-15 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.*

Article R.111-21 *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- 1.2. Les réglementations spécifiques aux **servitudes d'utilité publique** transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. Les dispositions de **l'arrêté du 30 mai 1996** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre reportés sur les plans de zonage. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au règlement.
- 1.4. Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) d'inondation de la Largue** approuvé par arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 s'appliquent aux parties des territoires communaux de **HEIDWILLER, ILLFURTH, SAINT-BERNARD** et **SPECHBACH-LE-BAS**, situées en zone inondable telle qu'elle est reportée à titre d'information sur les plans de zonage. Le P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U. [document n° 6 du dossier].
- 1.5. Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) d'inondation de l'III** approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 s'appliquent aux parties des territoires communaux de **FROENINGEN, HOCHSTATT, ILLFURTH, TAGOLSHEIM** et **WALHEIM**, situées en zone inondable telle qu'elle est reportée à titre d'information sur les plans de zonage. Le P.P.R. de l'III est annexé au dossier de P.L.U. [document n° 7 du dossier]. Pour Illfurth les dispositions du PPRI de l'III se substituent à celles du PPRI de la Largue.
- 1.6. Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) glissement de terrain et sur-risque sismique des vallées de la Largue et du Traubach** approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2005. s'appliquent aux parties des territoires communaux de **HEIDWILLER, ILLFURTH, SAINT-BERNARD** et **SPECHBACH-LE-BAS**, situées dans les zones à risques Le P.P.R. glissement de terrain et sur-risque sismique des vallées de la Largue et du Traubach est annexé au dossier de P.L.U. [document n° 5 du dossier].

1.7 Par délibération du 26 mars 2009 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, le Conseil de la Communauté de Communes du Secteur d'Illfurth a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable. La délibération est annexée au présent règlement.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES


Le P.L.U. de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SECTEUR D'ILLFURTH définit :

- une zone urbaine **UA** [noyaux anciens] qui comporte le secteur **UAI** [zone inondable – zone jaune du P.P.R. de la Largue],
- une zone urbaine **UB** [urbanisation périphérique] qui comprend les secteurs **UBa** [équipements scolaires et sportifs],
- une zone urbaine **UC** [urbanisation périphérique] qui comprend le secteur **UCa** [établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes],
- une zone urbaine **UD** [urbanisation périphérique sur terrains en pente],
- une zone urbaine **UE** [activités économiques],
- une zone à urbaniser **AU** [développement urbain / nécessite une modification du PLU] qui comprend les secteurs **AUa** [développement urbain structuré 1^{ère} phase], **AUb** [Z.A.C. du Feldele] et **AUe** [développement activités économiques],
- une zone agricole **A** qui comprend les secteurs **Aa** [inconstructible] et **Ab** [serres],
- une zone naturelle et forestière **N** qui comprend les secteurs **Na** [loisirs de plein air], **Nb** [étang], **Nc** [loisirs équestres] et **Nd** [déchetterie].

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage [documents graphiques 3.a.1 à 3.a.10 du dossier de P.L.U.].

	Plan	UA	UAI	UB	UBa	UC	UCa	UD	UE	AU	AUa	AUb	AUe	A	Aa	Ab	N	Na	Nb	Nc	Nd
FROENINGEN	3a1	X				X				X	X		X	X	X		X	X	X	X	
HEIDWILLER	3a2	X				X		X	X	X	X		X	X	X		X		X		
HOCHSTATT	3a3	X				X	X			X	X			X	X	X	X	X	X		
ILLFURTH	3a4	X		X	X			X	X	X	X	X		X	X		X				X
LUEMSCHWILLER	3a5	X				X				X	X			X			X		X		
SAINT - BERNARD	3a6	X	X			X							X	X	X		X				
SPECHBACH-LE-BAS	3a7	X				X			X	X	X		X	X	X		X		X		
SPECHBACH-LE-HAUT	3a8	X				X			X	X	X		X	X	X		X		X		
TAGOLSHEIM	3a9	X			X	X			X	X	X			X	X		X	X	X		
WALHEIM	3a10	X				X			X	X	X			X	X		X	X			

 concerné par le PPRI de la Largue

 concerné par le PPRI de l'III

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

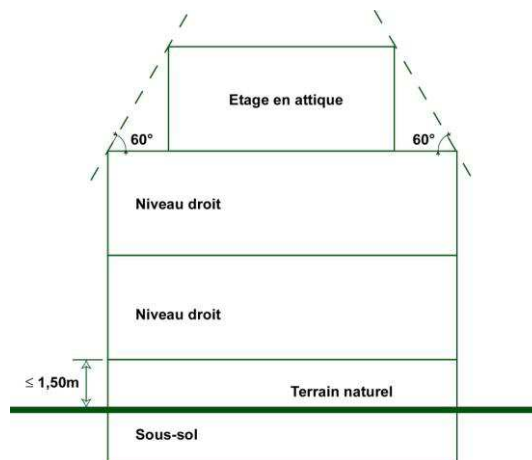
4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Dans la Communauté de Communes du secteur d'Illfurth, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

5. GLOSSAIRE

- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions
- **Attique** : étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.
Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique est limité par des plans inclinés à 60° au maximum vers l'intérieur des constructions.



- **Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.
- **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.
- **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.
- **Niveau droit** : doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.