

CHAPITRE IV – ZONE UD

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création de nouveaux établissements agricoles

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^b

- ***Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).***
*Commune concernée : **ILLFURTH***

Biens et activités existants

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

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

- 1.7. Tout remblaiement autre que ceux autorisés pour la réalisation des constructions visées aux article UD 2- 2.6 à UD 2-2.14.
- 1.8. La construction de tout sous-sol et de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.

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

- **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**

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

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

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

- 1.10. 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 ...).
- 1.11. Toute réalisation de remblaiement autre que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère périphérique et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées à condition que ces installations classées soient compatibles avec la proximité des habitations et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole existantes compatibles avec la proximité des habitations s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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^b

- **Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).**
Commune concernée : **ILLFURTH**

Biens et activités existants

- 2.6. L'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote du plancher soit supérieure à la cote de référence.
- 2.7. L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux ...), à condition que les mesures compensatoires soient mises en œuvre de façon à compenser strictement les volumes de stockage de la crue et les surfaces d'expansion disparus ou à présenter une fonctionnalité équivalente.
- 2.8. 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.
- 2.9. 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.
- 2.10. 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

- 2.11. Les constructions non interdites à l'article UD 1-1.8 à condition que la cote de plancher du premier niveau des constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence fixée par le service chargé de la police des eaux, tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote étant réputée non aménageable.
- 2.12. 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. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par le choix de variantes économes en zones inondables. La variante retenue ne devra pas entraver l'écoulement des crues, ne pas modifier les périmètres exposés, et compenser strictement les volumes naturels et la superficie de la zone inondable disparue. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- 2.13. 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.
- 2.14. Les aires de stationnement en surface réalisées sous la cote de référence, à condition de ne pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

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

- **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**

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

- 2.15. 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.
- 2.16. 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.
- 2.17. L'extension des ouvrages collectifs d'intérêt général existants (station d'épuration, station de traitement des eaux ...).
- 2.18. 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.
- 2.19. 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.
- 2.20. 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

- 2.21. Les constructions non interdites à l'article UD 1-1.10 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.
- 2.22. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- 2.23. 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.

- 2.24.** 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.

Article UD 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

Les voies nouvelles doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- à **HEIDWILLER**, 5 mètres pour desservir de 3 à 6 logements;
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis, cette largeur minimale étant requise pour desservir 7 logements et plus à **HEIDWILLER** ;
- 7 mètres pour desservir 7 logements et plus sauf à Heidwiller.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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.

Article UD 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 réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou d'un exutoire naturel, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux provenant des aires de stationnement et de circulation doivent être stockées préalablement à leur évacuation vers le réseau collecteur au-delà d'un débit de fuite de 5 litres / seconde / hectare Les eaux des toitures sont soumises aux mêmes dispositions.

Les eaux pluviales évacuées vers un exutoire naturel, les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble déboureur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de celles-ci.
- 6.2.** Dans les rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être implantées à cet alignement.
- 6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4.** 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 UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** Pour les constructions comprenant 2 logements et plus, 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 4 mètres.

- 7.2. Pour les autres constructions, 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 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 à l'alinéa précédent ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

Dispositions applicables aux constructions existantes :

- 7.4. 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 :

- 7.5. 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.
- 7.6. L'implantation de constructions isolées d'une emprise maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres constituant l'annexe¹ d'une construction principale² existante dans la zone est libre.

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

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

¹ Voir glossaire

² Voir glossaire

Article UD 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UD 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.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètres.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres ~~au faitage~~.
- 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~~¹.
- 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..

Dispositions applicables en zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouverte à l'urbanisation (bleu clair).

- 10.5. Les dispositions précédentes (10.1 à 10.4) sont applicables à condition que la cote du plancher du premier niveau soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence fixée par le service chargé de la police de l'eau. Tout ou partie d'immeuble située au-dessous de cette cote est réputée non aménageable.

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

- 10.6. Les dispositions précédentes (10.1 à 10.4) 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.

¹ Voir définition dans le Glossaire page 7

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

11.1. Bâtiments

A **HEIDWILLER**, les toitures-terrasses sont interdites pour les immeubles collectifs de logement.

Toutefois, ces bâtiments peuvent comporter des toitures-terrasses pour une proportion maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction. Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes non contiguës à ces bâtiments si elles ont une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m².

Les façades des constructions à usage exclusif d'habitation de plus de 20 mètres de longueur doivent comporter ~~des retraits ou des décrochements~~ au moins un retrait ou un décrochement d'une profondeur minimale de ~~1,50 mètres~~ 1 mètre.

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. 441-3 du Code de l'Urbanisme.~~

La hauteur des murs de soutènement ^d en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

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.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en bordure du domaine public et à 2 mètres sur limites séparatives.

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

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.

^d Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.
Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

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

- 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 30% 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. Les espaces boisés à conserver et les plantations à créer sont classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,40.
~~Dans le cas de la construction de maisons individuelles d'habitations isolées des limites séparatives de terrain, le C.O.S. est ramené à 0,35.~~
- 14.2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces occupations et utilisations du sol les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UD 3 à UD 13.