



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Commune de Saint Maurice

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Pièce n°3

Règlement de la zone IAU

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
Janvier 2018**

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42
www.adeus.org
E-mail adeus@adeus.org

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destination d' « Exploitation agricole » et d' « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » (sous destinations « Industrie », « Entrepôt » et « Centre de congrès et d'exposition »).
3. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants, quel que soit leur nombre et leur superficie :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - le camping,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière,
 - les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve :
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants,
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions et installations à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique ») sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
3. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 - concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.

Article 3 IAU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

2. Accès

- 2.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 2.2 La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 2.3 Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
- de sécurité et limiter la gêne aux usagers.
 - de la protection civile.
 - de la lutte contre l'incendie.
 - liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.

Article 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2.2 Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

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

2.3 Eaux usées non domestiques

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

2.4 Eaux pluviales

2.4.1 Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

2.4.2 En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

2.4.3 En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

2.4.4 Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

2.4.5 Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Réseaux secs

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

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

Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1. Dispositions générales**

- 1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
- 1.2 Tout point de la construction doit être situé au-delà de 2 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres hors tout.

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Dispositions générales**

- 1.1 Les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 1.2 Les maisons jumelées ou accolées doivent être adossées les unes aux autres sur au moins une limite séparative.
- 1.3 Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°.
- 1.4 Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées sur limite séparative.
- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres hors tout.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

2. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 11 IAU : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.
3. Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
4. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
5. Clôtures
 - 5.1. En limite d'emprise publique, les clôtures sont limitées à 1,20 mètre de hauteur et doivent être constituées :
 - soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
 - soit d'un mur plein,
 - soit de haies vives d'essences variées et favorables à la biodiversité.
 - 5.2. En limite séparative, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre et être constituées :
 - soit de haies vives d'essences variées et favorables à la biodiversité,
 - soit de grilles et grillages,
 - soit d'un mur plein. Dans ce cas sa hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre.
 - 5.3. Les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Article 12 IAU : Stationnement

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
2. Pour les constructions à destination d'«Habitation » :
 - 2.1. Pour chaque tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 2 places par logement.
 - 2.2. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
3. Les constructions nouvelles, hors maisons individuelles, devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

Article 13 IAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle 30% minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Chaque parcelle doit être plantée au minimum d'un arbre fruitier d'essence locale.
4. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour quatre places de parking.
5. Les plantations mono-espèces sont interdites.
6. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

Article 14 IAU : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 IAU : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 16 IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

