

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

GRESSWILLER

REGLEMENT

Extrait zone IAU

Révision

Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

29 MAR. 2010

A GRESSWILLER, le

31 MAR. 2010



Jean-Louis WIETRICH

C168PRA01



CONSEIL GÉNÉRAL
BAS-RHIN



CHAPITRE V - ZONE IAU

Articles

IAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, autres que celles visées à l'article IAU 2. et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.
- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP.
- Dans le secteur IAUE,
 - les activités, occupations et utilisations du sol non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP et notamment les forages et de captages de sources non utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation publique
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles IAU 2.2., IAU 2.3. et IAU 2.4.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'extension des bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités et constructions admises. En zone IAUE, ils devront respecter les prescriptions de la DUP concernant le forage d'eau potable.

2.2. Dans les secteurs **IAUa**, **IAUb** et **IAUc**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, de service et d'artisanat, les aires de stationnement à condition

qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 0,5 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,5 ha pour les secteurs **IAUa** et **IAUc**. Le secteur **IAUc** rue des Eglantines devra faire l'objet d'un aménagement global cohérent portant sur l'ensemble du secteur, sans création de terrains enclavés.
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha pour le secteur **IAUb**,
- que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.

Dans ce cas, les articles IAU 3 à IAU 14 ci-après sont applicables.

2.3. Dans le secteur **IAUe**, sous réserve d'être conforme à la réglementation relative à la protection du captage d'eau potable, les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, d'équipements collectifs et les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire à la surveillance et au gardiennage du site, à condition :

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que toute opération d'aménagement porte sur l'intégralité du secteur situé le long de la RD 1420 ;
- que les activités ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ;
- que les locaux à usage d'habitation, dans la limite de un logement par établissement, soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent, et que la surface hors ouvre nette par logement soit limitée à 150 m² ;

- que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.

Dans ce cas, les règles figurant aux articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

IAU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Quoi qu'il en soit le tracé et les caractéristiques de la voirie devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

La voirie de desserte principale ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres dans les secteurs **IAUa** et **IAUb**.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction. Tout accès direct sur la RD 1420 est interdit.

IAU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. 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 lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP, des conditions particulières pourront être définies par le gestionnaire de cette servitude en vue de préserver la qualité des eaux souterraines.

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Sauf pour les maisons individuelles, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

IAU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Au sein des secteurs **IAUa**, **IAUb** et **IAUc**, la réalisation des opérations ne pourra entraîner la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

IAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Voies routières

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- A l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.
- En retrait de 35 mètres au moins de l'axe de la RD 1420 et de 25 mètres de l'axe de la RD 717.

6.2. Voies d'eau

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du Canal de la Bruche et 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

6.3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

IAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs IAUa, IAUb et IAUC

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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 ($L = H/2 \geq 3$ mètres).
- 7.2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale sur limite pourra être portée à 5 mètres ;
- 7.3. En outre, l'implantation sur limite séparative est également possible dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.
- 7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.5. Dans le secteur **IAUb**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite de la zone **UB** limitrophe qui en est le plus rapproché sera égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres ($L = H/2 \geq 6$ mètres).

Dans le secteur IAUE

- 7.6.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ mètres).

Dispositions applicables aux secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUe

- 7.7.** Les postes de transformation électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 0,8 m ;

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

Dans le secteur IAUe

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

IAU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain en secteurs **IAUa**, **IAUc** et **IAUb**. En secteur **IAUe**, il n'est pas fixé de règle.

IAU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Dans les secteurs **IAUa** et **IAUb**, au faite du toit, la hauteur maximum est limitée à 10 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux ou du niveau du terrain d'assiette de l'opération. En outre, à l'égout du toit, la hauteur est limitée à 7 mètres. En cas de toiture-terrasse, la hauteur du bâtiment est limitée à 7 mètre à la base de l'acrotère.
- 10.2.** Dans le secteur **IAUc**, au faite du toit, la hauteur maximum est limitée à 8 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux ou du niveau du terrain d'assiette de l'opération.
- 10.3.** En secteur **IAUe**, la hauteur totale des bâtiments est limitée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux ou du niveau du terrain d'assiette de l'opération.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres

superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

- 10.5.** Dans les secteurs soumis à des risques de remontée de nappe, le niveau de plancher inférieur ne pourra être situé en-dessous du niveau du terrain naturel préexistant.

IAU II : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les secteurs IAUa, IAUc et IAUb

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les immeubles présentant des longueurs de façade importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdites.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie ou lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Leur hauteur totale est limitée à 2 mètres. Toutefois, en cas de mur plein, la hauteur est limitée à 1 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants et pourront

être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues, choisies préférentiellement parmi liste de plantations recommandées figurant en annexe.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Dans le secteur IAUe

11.6. Bâtiments

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié dont la teinte devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Par ailleurs, le traitement architectural de toute nouvelle construction respectera les prescriptions suivantes :

- l'usage de matériaux uniques en façade à l'exclusion des éléments de modénature ou de menuiserie ;
- l'usage de matériaux naturels ou de parement à moins que les parties extérieures des constructions soient crépies ou enduites ;
- l'usage de coloris neutres, les teintes vives ou le blanc en parement de façades sont proscrits ;
- l'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction, les tuiles et les couvertures à fortes pentes sont interdites.

11.7. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les dépôts en façade le long des RD 1420 et 717 sont interdits. Les

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

11.8. Clôtures

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 sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

Dispositions applicables aux secteurs IAUa, IAUc, IAUb et IAUE

11.9. Enseignes et pré-enseignes

Seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes se rapportant à l'activité des constructions autorisées. Les enseignes et pré-enseignes feront partie du bâtiment sans pouvoir excéder le 1/5ème de sa hauteur. La hauteur d'implantation ne pourra dépasser la hauteur de l'acrotère ou de la façade du bâtiment. Elles devront en outre respecter la réglementation les concernant.

IAU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

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 et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Toutes dispositions devront 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.

Dispositions particulières

Les aires de stationnement réalisées dans les secteurs **IAUb** et **IAUe** devront être aménagées aux conditions de l'article AUI3

IAU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions applicables aux secteurs IAUa, IAUc et IAUb

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 25% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts en pleine terre.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies parmi des essences fruitières ou feuillues, choisies préférentiellement parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.4.** Dans le secteur **IAUa** contigu au Canal de la Bruche, il devra être réalisé un espace public sous la forme d'une coulée verte, support d'un cheminement piétonnier, réalisée le long canal sur une profondeur minimale de 4 mètres.

Dispositions applicables au secteur IAUb

- 13.5.** Les ruisseaux et les fossés existants ou à créer seront associés à des plantations de rives. Une banquette végétale d'une largeur de 4 mètres sera aménagée le long de chaque berge.
- 13.6.** Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre place.

Dispositions applicables au secteur IAUe

- 13.7.** Le long de la RD 1420 et de la RD 717, les espaces libres situés dans les marges de recul seront traités en espaces verts en pleine terre. Les dépôts et stockages y sont interdits. Ces espaces verts seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets à base d'essences fruitières ou feuillues. Les conifères sont interdits.

- 13.8.** La réalisation du giratoire sur la RD 717 sera conditionné par l'aménagement d'écrans végétaux denses et/ou de talus paysagers en partie Sud.
- 13.9.** Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

IAU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les secteurs IAUa, IAUc et IAUb

Le C.O.S. est fixé à 0,6.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés

Dans le secteur IAUE

Il n'est pas fixé de C.O.S.