

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

ACHENHEIM

REGLEMENT ECRIT

Elaboration
Révision n°1
Modification n°1

le 21/06/1993
le 18/03/2002
le 09/03/2009

Révision du POS en PLU APPROBATION

Vu pour être annexé à
la délibération du 02/12/2013

A Achenheim le 30/2/13

Le Maire



Raymond LEIPP

Mise à jour

Droit de Préemption urbain - modification

Délibération du conseil municipal
du 02/12/2013

Vu pour être annexé à
l'arrêté de ce jour
03/12/2013

A Achenheim le 03/12/2013

Le Maire



Raymond LEIPP

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IAU.

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

1. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone urbaine mixte (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, services, commerce, etc.), à condition :
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
 - **dans les secteurs IAU1 et IAU3**, que chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant.
En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants ;
 - **dans les secteurs IAU2 et IAU4**, que l'opération porte sur la totalité de la superficie ;
 - que l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
Dans le cas d'une opération menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global du secteur tel que prévu dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
3. Les constructions, ouvrages techniques et installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stockage et à la distribution d'énergie, au fonctionnement des technologies de la communication...

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Accès

4. Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées 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.
6. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

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

Eau potable

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

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau.
6. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
7. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

9. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Mode de calcul

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif tels que poste de transformation électrique qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1,50 mètres de l'alignement.

Article 7 IAU: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations peuvent être autorisées sur limites séparatives :
 - à condition que leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres dans la marge de reculement. La longueur des bâtiments implantés sur limite ne pourra excéder 10 mètres par limite.
 - en cas d'adossement à un pignon existant en attente ;
 - en cas de constructions jumelées ou accolées.
3. Les bassins enterrés ou semi-enterrés des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à toute limite séparative.
4. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les règles édictées aux paragraphes ci-dessus sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans ce cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-après, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

5. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et de 3,50 mètres de hauteur hors tout.
6. aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance d'au moins 0,80 mètre de la limite séparative ;

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

1. Les bâtiments à usage d'habitation non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, soit au moins égale à la différence d'altitude entre le plancher du rez-de-chaussée et le point le plus haut de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc.

Dans le secteur de zone IAU1 :

1. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - 15 mètres au faîtage dans le cas de toiture en pente
 - 10 mètres au niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture plate. Au-dessus de la hauteur précitée, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée, au droit de l'acrotère et incliné à 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans les secteurs de zone IAU2, IAU3 et IAU4 :

2. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - 12 mètres au faîtage dans le cas de toiture en pente
 - 7 mètres au niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture plate. Au-dessus de la hauteur précitée, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée, au droit de l'acrotère et incliné à 45° au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Toitures

1. Les toitures des volumes principaux des bâtiments doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 52°. Les toitures plates sont également autorisées.
2. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

3. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
La hauteur maximale des clôtures éventuelles en limite du domaine public ne peut excéder 1,50 mètre.
4. Les clôtures sur limites séparatives devront respecter les dispositions du Code Civil

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Habitation (par immeuble) <ul style="list-style-type: none">- de 0 à 150 m² de surface de plancher- puis par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher	2 1
Hôtels <ul style="list-style-type: none">- par chambre	1
Bureaux et services <ul style="list-style-type: none">- par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher	1
Commerces <ul style="list-style-type: none">- par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher	1
Artisanat <ul style="list-style-type: none">- par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

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

3. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

