

DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

COMMUNE DE RAEDERSHEIM

A.F.U.A. « RUE DES CHAMPS »

REGLEMENT

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de RAEDERSHEIM (68), à savoir le plan d'occupation des sols approuvé et sous réserve des dispositions de l'article R 111.1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans l'AFUA "RUE DES CHAMPS" devront se conformer aux règles des zones NAa et U, ainsi qu'aux règles particulières énoncées ci-après.

Caractère des secteurs

L'emprise de l'AFUA est classée en zone NAa au POS. Cette zone est urbanisable avec une dominante « habitat ».

Toutefois, pourront aussi y être construits des immeubles susceptibles d'accueillir aussi des services, des commerces de proximité et des équipements publics, tous compatibles avec le caractère de cette zone d'habitation. Sont interdites les activités nécessitant des stationnements de véhicules du type caravanes, camping-cars, garages, vente de véhicules, polluantes de l'air, de l'eau ou de tout autre environnement.

A noter que cette zone est située dans un secteur agricole. En conséquence, les activités liées à ce type d'exploitation continueront avec notamment des passages d'engins agricoles plus particulièrement dans la rue principale.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises :

Se conformer à l'article NA 1 du POS.

Article NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- *L'extension mesurée des bâtiments existants dans le sens défini à l'annexe IV du présent règlement s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;*
- *La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles NA 3 à NA 15* sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;*
- *L'édification et la transformation de clôtures ;*
- *Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone NA.*
- *Les constructions exposées aux risques d'affaissements miniers doivent faire l'objet de travaux confortatifs appropriés ;*
- *Les constructions ne doivent comporter aucun plancher au-dessous du niveau du terrain naturel ou d'un niveau empêchant le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales ;*
- *Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la voie ferrée Strasbourg-Bâle classée « voie bruyante de type II » doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformément aux normes en vigueur.*

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations des sols interdites :

Se conformer à l'article U 2 du POS.

U 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone U.

2.2. La création d'étanas. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries :

En complément à l'article U3 du POS :

U 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limités à deux accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les accès véhicules aux parcelles ne pourront se faire qu'à partir des voies de desserte interne à l'aménagement et créées à cet effet ou par les rues existantes pour les parcelles qui leur sont contigües.

Pour les parcelles 28 et 29 qui ont un accès imposé par la route départementale : Cet accès pour chaque parcelle aura une profondeur de 5 m et une largeur de 5 m maximum. Il sera obligatoirement implanté sur la limite séparative avec le lot 29 pour le lot 28 et inversement. Aucun autre accès véhicules ne pourra être créé à partir de cette route.

Pour quitter leur parcelle les véhicules des lots 28 et 29 ne pourront faire marche arrière sur la RD à partir de leur accès. Ils devront donc prévoir la possibilité de faire ½ tour ou de manœuvrer sur leur terrain pour accéder en marche avant sur la RD.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux:

Les terrains supportent toutes servitudes publiques ou privées créées par les réseaux existants ou mis en place dans le cadre de l'aménagement ou par les concessionnaires.

L'accès depuis le domaine public aux différents coffrets, regards de visite...devra toujours rester libre aux services concernés et ne pourra être clôturé.

En complément de l'article U 4 du POS :

U 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées – *le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.*

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.

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement pourra être provisoirement assuré par un système individuel d'épuration répondant aux normes en vigueur.

4.2.2. Eux pluviales – *Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau d'assainissement est du type séparatif, les eaux pluviales devront être déversées dans les canalisations d'eaux pluviales.*

4.1 : Eau potable :

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Toute installation de puisage dans la nappe pour les besoins en eau potable est interdite.

En cas de création d'une installation de pompage dans la nappe ou autre, celle-ci ne pourra être raccordée directement ou indirectement au réseau de desserte en eau potable interne ou externe à l'habitation.

4.2. : Assainissement :

Le réseau est du type séparatif intégral.

4.2.1: Eaux usées

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

Avant tout branchement de l'assainissement au regard situé en domaine privé, chaque acquéreur devra soumettre à la Mairie un dossier de demande de raccordement au réseau.

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions du règlement établi par la Mairie.

Toute modification ultérieure des réseaux sur la parcelle devra être déclarée à la Mairie.

Les acquéreurs des lots devront réaliser leur raccordement conformément au règlement sanitaire départemental, notamment en ce qui concerne leur protection contre les retours d'eau du réseau public (Article 44 du règlement Sanitaire Départemental).

Toutes les canalisations et tous les ouvrages seront étanches.

4.2.2 : Eaux pluviales :

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

Toutes les eaux pluviales des parcelles doivent être collectées sur celles-ci et ne doivent en aucun cas être rejetées ou s'écouler sur le domaine public. Elles seront infiltrées dans des puits filtrants réalisés sur la parcelle et aux frais du propriétaire. Ces eaux, si nécessaire, devront être traitées avant rejet dans le sous sol. Il appartient à chaque pétitionnaire de dimensionner ses installations de sorte à ce qu'elles satisfassent au minimum à une pluie de fréquence décennale.

4.2.3 : Eaux claires parasites :

Sont appelées "eaux claires parasites", les eaux n'entrant pas dans les 2 catégories précédentes. Ceux sont : les eaux de sources, les eaux de drainage, les eaux de rejet des pompes à chaleur provenant de la nappe phréatique... En aucun cas ces effluents ne pourront être rejetés dans le réseau public d'assainissement eaux usées et pourront être infiltrées dans les mêmes conditions que les eaux pluviales.

4.3. Electricité télécommunication et câbles

A l'intérieur des lots de propriété, les réseaux d'électricité, de gaz s'il y a lieu, de télécommunications et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

Les coffrets des branchements particuliers (gaz, électricité,...) devront toujours être accessibles à partir du domaine public et ne peuvent pas être incorporés dans le périmètre clôturé. Ils seront incorporés soit dans le muret de clôture, soit dans l'élément technique décrit à l'article 11-2 ci après.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains :

En complément à l'article NA 5 du POS :

Article NA 5 : Caractéristiques des terrains

5.1. Dans le secteur NAa, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 5 ares toute concession gratuite déduite.

Les lots qui sont contigus à la ligne aérienne électrique, à savoir les numéros 1, 21, 22, 23, 27, 30, 31 et 32 devront, lors de l'établissement de leur permis de construire, consulter l'exploitant de cet ouvrage, à savoir Rte – GMR Alsace 12 avenue de Hollande – 68110 ILLZACH, au 03 89 63 63 63.

Sur les limites contiguës à une voie existante ou créée, les déblais ou les remblais pourront atteindre le niveau de la chaussée.

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

En complément à l'article U 6 du POS :

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

Les constructions devront être implantées sur l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Quand l'alignement architectural n'est pas défini avec certitude, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Les garages seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En complément à l'article U 7 du POS :

U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, augmentée s'il y a lieu de la marge de reculement définie au paragraphe 6.1.*, la hauteur des constructions sur limite séparative ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit et leur longueur 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

7.4. L'implantation des abris de jardins de moins de 20m² d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum est libre.

*se référer à l'article 6 de ce règlement.

Les piscines seront implantées au minimum à 1 mètre des limites séparatives.

En cas de construction sur limite :

- ❖ Les façades, pignons ou murs construits sur limites séparatives seront aveugles,
- ❖ En cas de possibilité de construction de chiens assis, les fenêtres seront fixes non ouvrables ni oscillo-basculantes, non transparentes et pourront par exemple être réalisées en briques de verre.
- ❖ Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle recevant la construction et ne pourront en aucun cas être dirigées ou collectées sur le lot attenant.

L'application de l'article 7.3 se fera dans le respect de l'article 8 ci-après.

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

Se conformer à l'article U 8 du POS.

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

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

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 9 : Emprise au sol :

Se conformer à l'article NA 9.1 du POS.

Article NA 9 : Emprise au sol

9.1. Dans les secteurs NAa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

En complément à l'article U 10 du POS :

U 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. *Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder TROIS. A l'égout du toit, le nombre de niveaux des constructions est limité à DEUX, non compris les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1.50 mètre du niveau de la chaussée.*

Toutefois, le nombre de niveaux fixé ci-dessus peut être porté à QUATRE dans le cadre d'opérations de restauration ou d'aménagement de combles pour usage d'habitation.

10.2. *Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres.*

10.3. *Supprimé.*

10.4. *Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.*

Les pétitionnaires des permis de construire devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer le niveau altimétrique d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, niveau fini de la chaussée, niveau de la nappe...).

Chaque pétitionnaire de permis de construire devra s'assurer de la bonne implantation altimétrique de son projet par rapport au collecteur d'assainissement auquel il est rattaché. Dans le cas où un relèvement ou une autre installation technique est nécessaire, le titulaire du permis de construire supportera à ses frais la mise en place et la gestion de ce matériel.

D'autre part, les parcelles citées à l'article 5 ci-dessus devront se conformer aux prescriptions de l'exploitant de la ligne électrique.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

En complément à l'article U 11 du POS :

U 11 : Aspect extérieur

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.1 Bâtiments :

Les matériaux seront authentiques et simples. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Toitures :

Les toitures plates sont autorisées, notamment pour des raisons de respect des normes thermiques.

Façades :

Les murs extérieurs seront crépis. Ils pourront aussi être recouverts de bois en totalité ou partiellement. Leur teinte sera tirée du nuancier traditionnel.

La construction de vérandas et terrasses est autorisée.

Les antennes paraboliques seront implantées de manière à être le moins visible possible depuis le domaine public.

11.2 : Clôtures :

Un élément technique incorporant la boîte aux lettres, le tube journal, le numéro de la maison dans la rue, la sonnette, le visiophone, les coffrets électriques...pourra être construit en limite avec l'alignement de la voie. Il aura une hauteur de 1.50 m maximum, une largeur maximale de 1.50 mètre, et sera de même nature et teinte que la clôture.

La clôture comportera un mur bahut d'une hauteur de 0.6 m qui pourra être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale de ces clôtures sera de 1.50 m maximum.

Toutefois pour les clôtures des parcelles 1, 2, 32, 31, 29, 28, sur leur côté contigu à la route départementale et uniquement sur ce côté, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres conformément à l'article U 11.2 du POS.*

Pour les parcelles 28 et 29 leur accès avec la RD ne pourra être clôturé. Il devra rester libre et accessible directement de la RD. La mise en place des portails et portillons pourra se faire en fond (coté intérieur de la parcelle) et sur le côté non contigu avec le voisin. Sur la limite séparative et donc sur les 5 m de profondeur aucune clôture ne pourra être construite.

ARTICLE 12 : Stationnement :

En complément de l'article U 12 du POS :

U 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension 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 III du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les parcelles sur-bâties par une construction individuelle isolée ou jumelée ou accolée il sera réalisé par construction (annexes exclues), au minimum une place de stationnement individuelle de 2,5 m x 5 m, contiguë à la voirie de desserte et non close sur ce côté.

L'accès garage, tel que décrit à l'article 6, pourra être la place de parking précisée au point précédent si sa pente longitudinale est inférieure à 5%.

Pour les parcelles ayant une longueur contiguë à la voirie inférieure à 6 mètres, cette place de stationnement sera réalisée à l'aboutissement de l'accès sur la parcelle.

En cas de construction destinée à une profession libérale, il sera réalisé au moins 4 places de stationnement réservées à l'activité et ayant les caractéristiques du paragraphe ci-dessus.

Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement sera conforme au POS.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les plantations seront constituées de végétaux caractéristiques de la région environnante (feuillus). Les essences type fruitier devront tenir une place de choix au sein des aménagements des espaces libres. Les conifères ne sont pas préconisés en raison de leur présence trop artificielle par rapport au site. Les thuyas et les lauriers d'une hauteur supérieure à 2 m à l'âge adulte par exemple sont interdits sur les limites séparatives publiques ou privées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol :

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque parcelle sera obtenue en multipliant la surface de la dite parcelle par 0.40 qui est le COS du POS en cours.

Fait à Raedersheim, le 28 novembre 2014

Modifié le 16 février 2015

Le Prestataire de services

Charles BRODHAG

ANNEXE III : NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements : chambres individuelles : 1 pl/2 chambres
- studios et 2 pièces : 1 pl/logement
- 3 à 5 pièces : 1,5 pl/logement
- 6 et plus : 2 pl/logement

dans les lotissements et groupes d'habitation :
2 places supplémentaires par tranche de 10 logements .

- foyer de personnes âgées : 1 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la S.H.O.N. (*)
minimum 2 places
- marchés : 60 % S.H.O.N. + places
aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 1pl/10 personnes
- salles de réunions : 1 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m2/2 élèves
- secondaire

(*) S.H.O.N. = "Surface Hors Oeuvre Nette" (voir définition en annexe V)