

## CHAPITRE VI– ZONE IAU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur dans le cadre du présent P.L.U.

La zone **IAU** se répartit entre les secteurs suivants :

- **IAUb** à vocation prioritaire d'équipements admettant également notamment de l'habitat ;
- **IAUc** et **IAUa** à vocation principale d'habitat admettant également les occupations et utilisations du sol accompagnant l'habitat ;
- **IAUp** mis en place dans la perspective de l'aménagement d'équipements de tourisme et de loisirs.
- **IAUxa** réservé à la zone économique intercommunale comprenant un sous-secteur **IAUxa<sub>1</sub>** ;
- **IAUs** mis en place en vue du réaménagement de l'ancienne plateforme douanière.

### Article IAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **IAU 2**.

### Article IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ;
- l'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexes implantées à proximité directe de l'habitation existante.

**2.2.** Dans les secteurs **IAUc** et **IAUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement 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 d'infrastructure 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,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 3 hectares ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 3 hectares, ou sur des espaces résiduels d'une superficie inférieure à 3 hectares pour le secteur **IAUc**. Pour le secteur **IAUa**, ce seuil de surface par opération est ramené à 30 ares ;
- que les activités à vocation d'artisanat demeurent compatibles avec le voisinage ;
- que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, les secteurs **IAUa** ne sont pas soumis à la production minimale de logements mais restent soumis aux principes d'aménagement figurant aux documents graphiques.

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

**2.3.** Dans le secteur **IAUb**, les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et d'habitat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que les activités ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ;
- 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 l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

**2.4.** Dans le secteur **IAUp**, les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités touristiques, de loisirs ainsi que ceux nécessaires à l'aménagement d'un port de plaisance à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- que les équipements propres à l'opération soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que les constructions, installations et équipements s'insèrent de façon harmonieuse dans le site et le paysage,
- qu'une bonne articulation avec les zones naturelles et urbaines limitrophes soit garantie.

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

**2.5.** Dans le secteur **IAUs**, les constructions, installations et équipements touristiques, d'accueil du public, et à vocation culturelle ou pédagogique à condition :

- que les équipements propres à l'opération soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que les constructions et installations s'insèrent de façon harmonieuse au site et au paysage de l'île du Rhin,
- qu'il n'en résulte pas d'incidences notables susceptibles d'affecter les sites classés Natura 2000 de l'île du Rhin.

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

**2.6.** Dans le secteur **IAUxa** et le sous-secteur **IAUxa<sub>1</sub>** :

- les constructions, installations à usage industriel, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et de bureaux,
- dans le cadre des activités artisanales et industrielles des entreprises présentes sur le site, des activités commerciales en rapport à leurs productions sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de vente de 400 m<sup>2</sup>,
- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces activités soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
- les logements de service, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
  - que leur nombre soit limité à un par établissement,
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
  - qu'ils fassent partie intégrante de la construction principale, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- les dépôts de toute nature à condition d'être protégés des vues extérieures et de faire l'objet de réparations et/ou retraitement,
- les aires de stockage sous réserve :
  - de ne pas être situées entre les constructions et les voies de dessertes;
  - d'être protégés des vues extérieures par une occultation végétale ou en harmonie avec le bâtiment.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- dans le sous-secteur **IAUxa<sub>1</sub>**, outre l'ensemble de ces occupations et utilisations du sol, les commerces sont également autorisés.

L'ensemble de ces occupations et utilisations du sol devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- les constructions, équipements et installations devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,

- les équipements propres à l'opération devront être réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- en cas d'aménagement par tranches successives, une articulation entre les différentes tranches d'urbanisation sera respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- les activités ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ;
- demeurer compatible avec les "orientations d'aménagement et de programmation".

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

### **Article IAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Tous secteurs**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum. Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa<sub>1</sub>**

L'accès sur la R.D. 424 se fera à partir d'une nouvelle voie à réaliser sur le giratoire existant. Aucun autre accès privé n'est admis sur la R.D. 424.

Deux accès maximum sont autorisés à chacune des parcelles. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité.

## **Article IAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUp**

#### **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. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

##### **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

##### **Secteur IAUs**

#### **4.4. Eau potable**

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

#### **4.5. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. Le traitement des eaux usées industrielles et domestiques devra être assuré par des systèmes autonomes d'épuration conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

#### **4.6. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

##### **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa<sub>1</sub>**

#### **4.7.. Règles générales**

Tous les réseaux et leurs dispositifs, même partiellement réalisés, notamment lorsque l'opération d'aménagement ou les constructions n'occupent pas toute la zone, devront être conçus et localisés sur la base d'un aménagement complet de la zone. Tout réseau collectif d'évacuation (public ou privé) doit être raccordé au réseau général public.

#### **4.8. Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimenté en eau potable et en provenance du réseau général public.

## **4.9. Assainissement**

### **Eaux usées**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées :

- selon les prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux
- par branchement vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée par le gestionnaire, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple :

- utilisation de clapets anti-retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise en charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux,
- calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions.

Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation.

### **Eaux pluviales**

La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales :

- selon les prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux.
- toute construction ou installation doit être branchée vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public.

L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux de toute construction, installation, opération ou tranche d'opération doit correspondre à la capacité du réseau collecteur dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. De ce fait, toute construction devra être réalisée de sorte que ni le rez-de-chaussée ni les sous-sols éventuels ne soient submergés pour une pluie d'occurrence supérieure. Cette règle s'applique également aux aires de stockage. En tout état de cause, cet événement ne doit provoquer de pollution du milieu naturel par entraînement des déchets ou produits stockés sur les parcelles.

Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple :



- utilisation de clapets anti-retour retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux,
- calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions.

Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation.

## **Article IAU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.*

## **Article IAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Secteurs IAUb, IAUA, IAUC et IAUp**

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Secteur IAUs**

Les constructions et installations doivent être édifiées de manière à ne pas poser de problème de sécurité et à ne pas entraver la circulation sur la RD 424.

### **Secteur IAUXa et sous-secteur IAUXa<sub>1</sub>**

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport aux voies de desserte publiques de la zone.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées et nécessaires au fonctionnement des accès aux parcelles, ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à l'équipement de la zone qui peuvent être implantés sur limite d'emprise ou en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les bâtiments comprenant des logements ;
  - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les autres constructions.

## **Article IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Secteurs IAUa, IAUb, IAUC, IAUp et IAUs**

- 7.1.** A moins que la construction ne soit édifée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect  $L \geq H/2$  minimum 3 mètres).
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (dans ce cas les dispositions de l'article IAU 8 sont applicables) ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

### **Secteur IAUXa et sous-secteur IAUXa<sub>1</sub>**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (prospect  $L \geq H/2$  minimum 5 mètres).

Les ouvrages techniques liés aux réseaux publics ainsi que les équipements et bâtiments publics peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites.

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

Non réglementée.

## **Article IAU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Secteurs IAUa, IAUb, IAUC, IAUp et IAUs**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

### **Secteurs IAUXa, IAUXp, IAUP et sous-secteur IAUXa<sub>1</sub>**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article IAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Secteurs IAUA, IAUB, IAUC et IAUS**

La hauteur totale maximale des constructions est limitée à 12,5 mètres par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.

Ces hauteurs peuvent être dépassées s'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages.

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

### **Secteur IAUp**

Par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

### **Secteur IAUXa et sous-secteur IAUXa<sub>1</sub>**

La hauteur d'une construction à la faîtière ou le haut de l'acrotère est mesurée verticalement au droit de l'accès à la parcelle sur l'espace public.

La hauteur est limitée à 15 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes.

Les mâts d'éclairage des aires de stationnement et de stockage sont limités à une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur des constructions principales de la parcelle.

## **Article IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Tous secteurs**

- 11.1.** Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

### **Secteurs IAUa, IAUb, IAUC, IAUp et IAUs**

#### **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.

#### **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 et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures devront être réalisées de manière à garantir une unité d'aspect entre propriétés avoisinantes. Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.