

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Elle comprend plusieurs secteurs urbanisables dans le cadre du présent PLU sous conditions :

- Le **secteur IAU1** est destiné à accueillir des opérations d'ensemble d'habitat, dont l'urbanisation est prévue par tranche de surface minimale d'opération ;
- Le **secteur IAU2** est destiné à accueillir des opérations d'ensemble d'habitat, dont l'urbanisation est prévue sur l'ensemble de l'opération.

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

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les dépôts de véhicules.

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

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

Dans le secteur de zone IAU1

2. L'urbanisation satisfaisant aux conditions particulières suivantes :
 - Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 1 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
 - La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Dans le secteur de zone IAU2

3. L'urbanisation de la zone doit porter sur la totalité de la superficie.

Occupations et utilisations du sol admises

4. Les constructions, les aménagements et les activités commerciales, artisanales, industrielles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques, de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
6. Les bassins nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
7. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie

8. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Toutefois ce chiffre peut être dépassé si la collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

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 dispositions techniques 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. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
7. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, 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.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. 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.
10. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

11. 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

Dispositions générales

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières

2. Les bassins des piscines non couvertes, enterrées ou non, doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

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

- Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Disposition générale

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière dont la superficie est inférieure à 400 m².
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dans le secteur de zone IAU1 :

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - 12,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
 - 9,50 mètres à l'égout.
4. Au-dessus de 9,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximal à l'égout et incliné à 45°.
5. La construction sera au maximum composée de 4 niveaux.

Dans le secteur de zone IAU2:

6. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - 10,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
 - 7,50 mètres à l'égout.

7. Au-dessus de 7,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximal à l'égout et incliné à 45°.
8. La construction sera au maximum composée de 3 niveaux.

Dispositions particulières

9. La règle définie à l'alinéa 3 et 5 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : Le permis de construire 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.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

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

1. Les clôtures doivent être constituées :
 - Par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale) aux formes libres ;
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
2. Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
 - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.
3. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser hors zone UA*" du présent règlement.
2. 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.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article 6 UA), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.