

## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUL**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 IAUL - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions, équipements, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'une zone de loisirs et de détente.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées à la vocation d'équipements et d'installations légers de sports ou de loisirs de la zone.
3. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.
4. Les remblaiements de terrain.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par un aménagement ou un équipement autorisé ou par des recherches archéologiques.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
7. Les carrières, gravières et les étangs.
8. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Dans les parties de la zone IAUL situées dans la zone de bruit C du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Entzheim : les immeubles collectifs, les lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les Associations Foncières Urbaines ainsi que toute autre forme d'opération groupée.
10. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 AUL ci-dessous.

#### **Article 2 IAUL - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

1. Les constructions, équipements et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics et des équipements et installations légers liées aux activités de sports et de loisirs.
2. Dans les secteurs identifiés comme inondables au document graphique "Risques" du règlement, les occupations et les utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

3. Dans les parties de la zone IAUL situées dans la zone de bruit C (portée au plan 6.4. des annexes) la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement d'une capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
4. Les constructions à usage d'habitation admises dans les zones de bruit C et D du plan d'exposition au bruit (porté au plan 6.4. des annexes) feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
5. Les aires de stationnement perméables.
6. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux emplacements réservés.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 IAUL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public**

---

#### **1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. Les aires de stationnement doivent être desservies par deux accès au maximum, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

#### **2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.

## Article 4 IAUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

### 1. Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### 2. Réseaux d'assainissement :

2.1. Toute construction ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :  
 - l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage\* dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

3. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

### 4. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

## Article 5 IAUL - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Non règlementé.

---

\*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

## **Article 6 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1. Voirie**

Les constructions et les installations légères doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques, sauf dispositions contraires figurant au plan.

### **2. Cours d'eau**

Un recul de 5 mètres doit être respecté à compter des berges du canal de la Bruche, à l'exception des installations et constructions nécessaires à leur entretien ou à leur exploitation.

### **3. Clôtures**

Les clôtures doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres à compter de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation.

### **4. Postes de transformation**

Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

## **Article 7 IAUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou installation au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

## **Article 8 IAUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 IAUL - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article 10 IAUL - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur des constructions et installations légers est à déterminer en fonction de leur insertion dans le site.

## **Article 11 IAUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

### **2. Clôtures**

Les clôtures éventuelles sur rue et emprises publiques ont une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie permettant l'écoulement des eaux.

### **3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)**

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Leur implantation doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## **Article 12 IAUL - Aires de stationnement**

---

- 1.** Le stationnement des véhicules et des bicyclettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- 2.** La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup> minimum non compris les dégagements et de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- 3.** La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées).
- 4.** Le nombre de places à réaliser sera fonction des besoins propres à l'opération.

### **Article 13 IAUL - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. En dehors des surfaces de circulation, la superficie de l'unité foncière doit être traitée en surface perméable aux eaux de pluies, y compris les aires de stationnement.
2. Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres formant écran.

### **SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 IAUL - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Non réglementé.