

CHAPITRE VI – ZONE IAU

« La zone d'urbanisation future 1AU comprend le périmètre de l'ancien site industriel situé à l'intérieur du tissu bâti de Steinbach, et n'ayant pu faire l'objet, depuis la cessation des activités initiales, ni d'une implantation de nouvelles activités économiques, ni d'une reconversion. Cette zone intègre l'ensemble des constructions et des bâtiments initiaux ayant servi de support aux activités passées (bureaux, stockage, production,...) aujourd'hui délaissés.

La zone 1AU est destinée, après démolition des locaux vétustes existants et traitement des différentes pollutions identifiées, à accueillir un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, dans le cadre de la valorisation des espaces en friche existants... » **(Extrait du rapport de présentation).**

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- I.2. Les constructions exclusivement dédiées au commerce ou à l'artisanat.
- I.3. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- 2.1. Les installations et travaux nécessaires à la dépollution du site.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la dépollution du site ou aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.3. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, après un traitement effectif et adapté de la pollution de la zone, de nature à garantir la sécurité des personnes présentes sur le site, dans le respect des conditions particulières suivantes :
 - le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - l'opération doit porter soit :
 - sur l'ensemble de la zone,
 - sur une superficie minimale de 50 ares,
 - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans la zone (espaces résiduels).
 - toute opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" présentées dans le cadre du P.L.U.

- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de celle-ci.
- 2.5.** Les activités commerciales, d'artisanat ou de bureaux à condition d'être intégrées dans le cadre d'un bâtiment d'habitat et de ne pas générer de risques ou nuisances.
- 2.6.** Les activités de services publics.
- 2.6.** La démolition des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

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 et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ; cette largeur peut être réduite à :

- 4 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 3 logements ;
- 6 mètres s'il s'agit de desservir au maximum 14 logements.

3.2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

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

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie.

Les constructions donnant sur la rue de Cernay doivent être implantées à 6 m au moins de l'alignement de cette voie.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées, et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble ;
- si leur hauteur n'excède pas 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 12 mètres au total, sans excéder 7 mètres sur un seul côté de la parcelle.

- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

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

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Concernant les constructions à toit plat, la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 10 mètres. Au-delà de cette hauteur, il ne pourra être autorisé qu'un seul niveau habitable supplémentaire (attique) sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70% de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans ce cas, la hauteur totale de la construction ne pourra excéder 12 mètres.
- 10.3.** Les hauteurs précédentes peuvent être dépassées :
- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
 - pour les bâtiments publics.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

11.2. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre.

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
- 13.3.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.