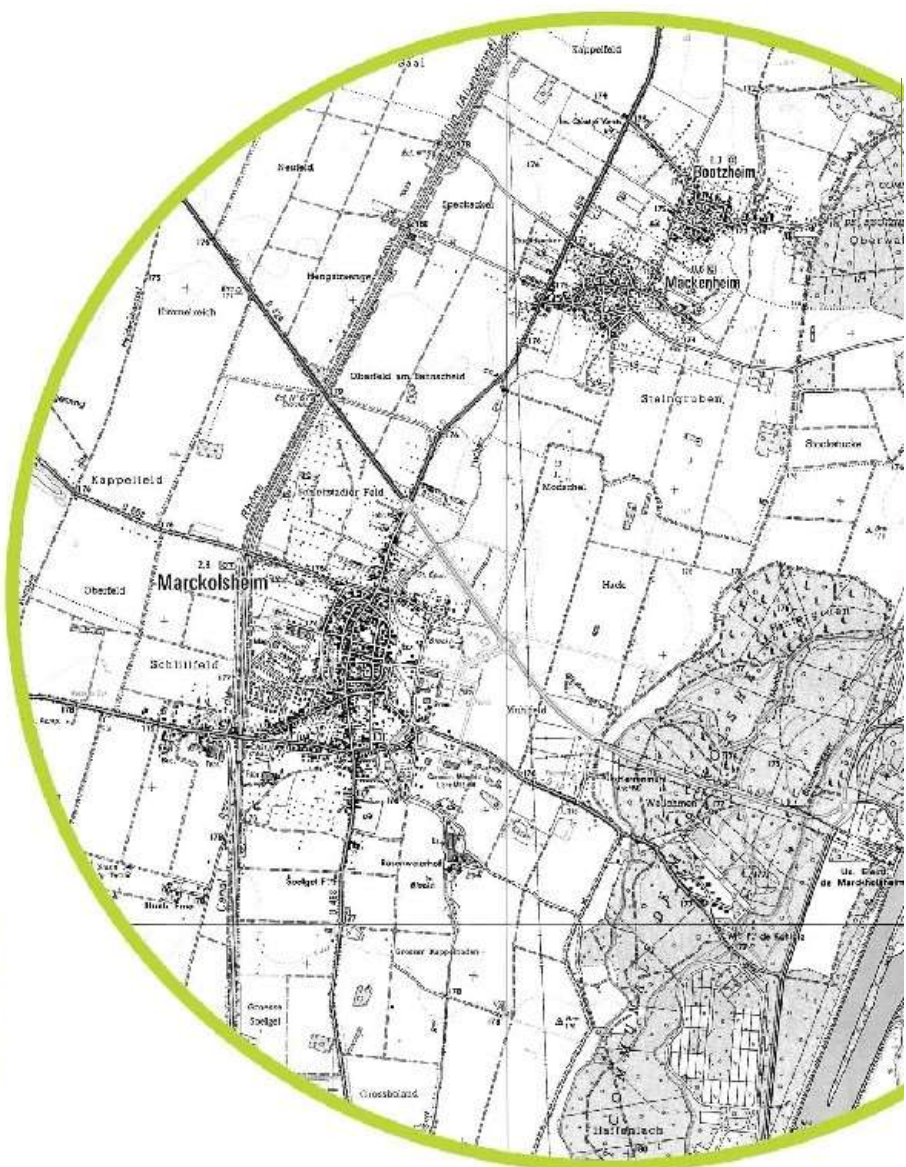


REGLEMENT D'URBANISME PARC D'ACTIVITES INTERCOMMUNAL DE MARCKOLSHEIM

septembre 2016



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUxa – P.A.I.M. de MARCKOLSHEIM

Extraits du P.L.U de Marckolsheim approuvé le juin 2016

CARACTERE DE LA ZONE IAUxa

Le classement IAUxa est spécifique à la zone économique intercommunale. Il est divisé en 2 secteurs :

- IAUxa : secteur réservé aux activités industrielles et artisanales
- IAUxa1 : secteur réservé aux activités industrielles, artisanales et commerciales,

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.

2.6. Dans le secteur IAUxa et le sous-secteur IAUxa1

- 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 m²,
- 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 m²,
 - 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 IAUxa1, 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 IAUxa1

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

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1

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 alimentée 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 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

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1

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

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1

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 IAUxa, IAUxp et sous-secteur IAUxa1 : Il n'est pas fixé de règle.

Article IAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1

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.

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1

11.5. Façades : interdiction d'utilisation de teintes vives; sauf quelques éléments ponctuels

11.6. Toitures autorisées

Les toitures principales seront de faible pente (35° maximum). Toutes les toitures visibles et invisibles à partir du sol seront dans les tonalités des gris, gris/bleu/, gris/vert, gris/brun. Les couvertures de toitures terrasses ne seront pas visibles depuis le sol mais cachées derrière un acrotère réalisé en harmonie avec la façade. Les toitures terrasses seront favorisées.

11.7. Clôtures

- les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres et seront constituées d'une haie et/ou d'un grillage. Ce dernier doit être à larges mailles verticales de couleur gris ou vert, doublées ou non par une haie végétale (essences mixtes) ;
- de part et d'autre des accès les murs pleins sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 10 mètres de longueur cumulée et 2 mètres de hauteur.

11.8. Les ouvrages techniques, tels que postes de transformation électriques

- Leur accès devra être assuré pour les organismes chargés de la pose et de l'entretien.
- Devront être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines ou du mur de clôture, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

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

Secteurs IAUxa et sous-secteur IAUxa1

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements.

Dans tous les cas, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- Logement de service : 1 place par logement
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- autres : 60 % de la Surface de Plancher

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Tous Secteurs

12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

Article IAU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus.

Aménagement en espace verts (pelouses, arbustes, arbres hautes tiges) :

- une bande de 10 m minimum, en limite parcellaire, le long de la RD 424 en limite nord de la zone ;
- l'espace entre la façade de la construction et la RD 424, quand cette distance dépasse 10 m ;
- une bande de 5 m mini en limite ouest de la zone, le long du canal ;
- une bande de 5 m mini (hors passage de desserte) le long des autres emprises publiques.

Plus généralement, les zones de recul, définies à l'article 6, feront l'objet d'un traitement paysager continu et homogène.

La plantation des moyens et grands arbres ne doit pas comporter plus qu'un conifère par parcelle.

Seule l'utilisation d'essences indigènes est autorisée pour les haies, les essences résineuses sont interdites.

Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

Article IAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Article IAU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article IAU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.