

## Dispositions applicables aux zones IAUA

### Rappel :

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

### **Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

1. Les *constructions* et *installations* susceptibles de provoquer des *nuisances* ou susciter des *risques incompatibles avec la vocation résidentielle*.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion des points de collecte publique des déchets.

### **Article 2 IAUA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis :

1. Les *constructions*, les *installations* et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une *opération d'aménagement d'ensemble* et sous réserve :
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
2. L'aménagement, la transformation et une *extension mesurée* des *constructions* existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
3. Les *constructions* et *installations* à usage d'activités artisanales et industrielles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle.

### **Articles 3 IAUA à 5 IAUA :**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 6 IAUA : Implantation des *constructions* par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## 1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les **bâtiments** peuvent être édifiées à l'**alignement** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

## 2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'**alignement**, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

## Article 7 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 1.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté, les **constructions** peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 1.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les **constructions** peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, ou dans le cas de **constructions** accolées. De telles **constructions** ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus d'un tiers de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'**unité foncière**.

### 2. Implantation avec prospect

Lorsque les **constructions** ne sont pas implantées sur les limites séparatives :

- 2.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'**alignement** existant ou projeté, la distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 3.1. aux **constructions** de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi qu'aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.2. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

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

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les *bâtiments* non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les *façades* ou parties de *façades* des *constructions* situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des *bâtiments* est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des *baies* et le point le plus haut du *nu de la façade* en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout *bâtiment* faisant face à un *bâtiment* à usage d'habitation.

## **Article 9 IAUA : Emprise au sol**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **1. Dispositions générales**

L'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder le pourcentage suivant :

- IAUA1 et IAUA2 : 40 %
- IAUA3 : 30 %

### **2. Dispositions particulières**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de la Ceinture verte, l'emprise au sol des *bâtiments* ne peut excéder 30 %.

## **Article 10 IAUA : Hauteur maximale des constructions**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **1. Mode de calcul**

La hauteur maximale des *constructions* est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au *niveau moyen de la voie de desserte* existante ou à créer pour les *constructions* implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de cette voie ;
- par rapport au *niveau moyen du terrain d'assise* de la *construction* pour les *constructions* implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.

### **2. Dispositions générales**

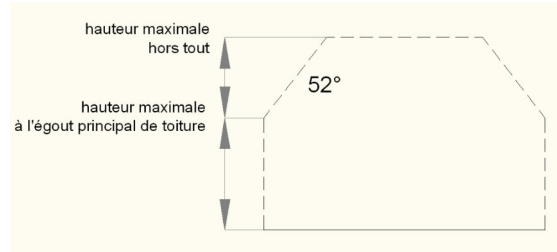
- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des *constructions* est limitée à :
  - 8 mètres dans les secteurs de zone IAUA1 ;
  - 5 mètres dans les secteurs de zone IAUA2 et IAUA3.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

## Article 11 IAUA : Aspect extérieur des constructions

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Gabarits des toitures

1.1. Pour les **constructions** surmontées d'**attiques**, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'**égout de toiture** fixée à l'article 10 IAUA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.



1.2. Les pentes des toitures des **bâtiments** ne peuvent être supérieures à 52°.

### 2. Clôtures en limite du domaine public

#### 2.1. Dispositions générales

2.1.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.1.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

2.1.3. Les clôtures peuvent être soit à **claire-voie**, soit composées d'un **mur bahut** surmonté d'un dispositif à **claire-voie**, dans une proportion 1/3 **mur bahut**, 2/3 dispositif à **claire-voie**. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.

### 3. Dispositions particulières applicables au sein du lotissement « Les Portes du Kochersberg » à Vendenheim, pour les clôtures en limite du domaine public et en limites séparatives :

3.1.1. Les murs pleins au-dessus de 40cm de hauteur, les poteaux maçonnés ainsi que les haies taillées mono-spécifiques (thuya...) sont strictement interdits.

3.1.2. De manière générale les clôtures ne sont pas obligatoires si la limite du lot est matérialisée soit par des voliges ou des bordurettes et accompagnées d'une bande plantée en **pleine terre**. Les clôtures éventuelles seront composées soit de :

- Une clôture (sans **mur bahut**) type ganivelles châtaigniers ayant une hauteur totale maximale de 1,20m ;
- Une clôture bois (sans **mur bahut**) de type naturelle autre que ganivelles (saules ou bois tressés, haies Benjes...) ayant une hauteur totale maximale de 1,20m ;
- Un grillage simple torsion (sans **mur bahut**) ayant une hauteur totale maximale de 1,20m si et seulement si celui-ci est intégré au milieu des plantations et non perceptible.

3.1.3. Si la clôture est en limite directe d'espace public minéral : trottoir en béton, **voirie** partagée ou place publique, ces cas seront possibles :

- Un **mur bahut** simple, non surmonté d'une grille et de hauteur maximale de 40cm. Sa longueur maximale représente au maximum 50% de la limite du lot sur trottoir, **voirie** partagée ou place ;
- Une grille métallique (sans **mur bahut**) à barreaudage vertical ayant une hauteur maximale de 1,20m » ;
- Une clôture type ganivelles d'une hauteur de 1,20 m maximum.

## **Article 12 IAUA : Stationnement**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **Article 13 IAUA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **1. Dispositions générales**

A l'échelle de chaque parcelle ou lot de *construction*, les *espaces libres* doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une superficie minimale doit être réservée à des *aménagements paysagers* réalisés en *pleine terre*, selon le pourcentage suivant :

- IAUA1 et IAUA2 : 25 %,
- IAUA3 : 45 %.

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- IAUA1 et IAUA2 : 35%,
- IAUA3 : 55 %.

### **2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de la Ceinture verte**

Dans le périmètre de la Ceinture verte :

40 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des *aménagements paysagers* réalisés en *pleine terre*.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 % minimum, conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **Article 15 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 16 IAUA : Obligations imposées aux *constructions*, travaux, *installations* et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».