

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

## L'OUTRE-FORET

COMMUNE DE

## SCHOENENBOURG

### EXTRAITS DU REGLEMENT

#### Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU  
12/04/2017

A HOHWILLER  
LE 18/04/2017

LE PRESIDENT

PIERRE MAMMOSSER



**atip**

AGENCE  
TERRITORIALE  
INGÉNIERIE  
PUBLIQUE



---

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

---

### **Caractère de la zone IAU :**

La zone IAU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé ou au coup par coup sous réserves des conditions définies ci-dessous. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone IAU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SCHOENENBOURG.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles ou agricoles ou d'entrepôt
- Les entrepôts
- les affouillements et exhaussements du sol
- les parcs d'attractions
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

### ***En secteur IAUA :***

- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné principalement à l'implantation de constructions à usage d'habitation en une ou plusieurs tranches ;
- La surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave ;
- Cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone ;
- Le respect des orientations d'aménagement définies ;
- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.

### ***En secteur IAUB :***

- - Dans le secteur de zone IAUB, l'urbanisation pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur ;
- - L'urbanisation du secteur de zone devra être compatible avec les principes de développement, de desserte et d'aménagement prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

# Communauté de Communes de Soutzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de Schoenenbourg* *Règlement*

### CHAPITRE I : Règlement applicable à la zone IAU

---

#### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

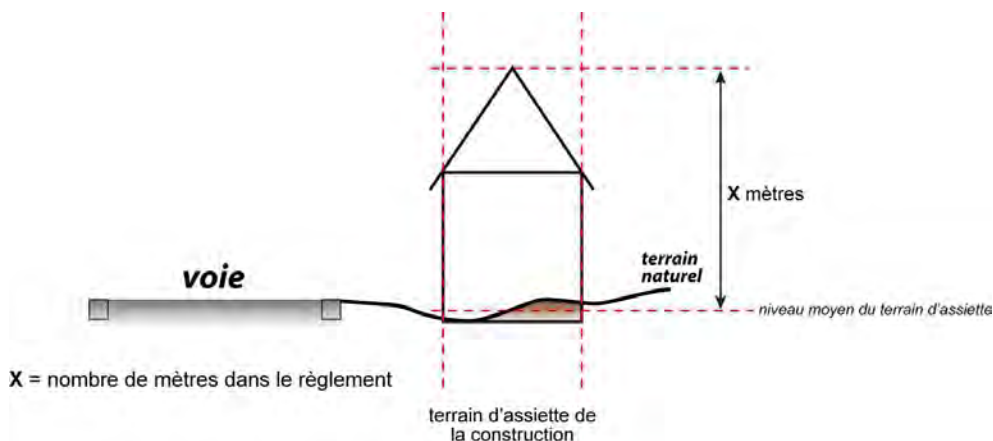
#### ***Dispositions générales***

- Sur chaque unité foncière, la construction principale à usage d'habitation doit être édifiée
  - à une distance comprise entre 0 et 5 mètres en secteur de zone IAUa
  - à une distance comprise entre 0 et 10 mètres en secteur de zone IAUb
  - ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.

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

### **I Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



### **II Dispositions générales**

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en secteur de zone IAUa et 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère en secteur de zone IAUb
- 11 mètres au faîtage en secteur de zone IAUa et 12 mètres au faîtage en secteur de zone IAUb

### **III Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.