

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Zone AU

CHAPITRE 1 - ZONE AU

La zone AU correspond aux sites dédiés à l'extension urbaine de Raedersheim.
La zone AU comprend un secteur 1AU a une vocation essentiellement résidentielle et immédiatement constructible.

AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Le secteur 1AU a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales et d'artisanat, sous réserve :
 - de leurs compatibilités avec le caractère résidentiel de la zone ;
 - que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
- 2.2 Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.
- 2.4 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.
- 2.5 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que le cas échéant, les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.
- 2.6 Les équipements publics, les équipements et les aménagements d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.

AU-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont

destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
La largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres. Cette largeur est ramenée à 4 mètres dans le cas d'une circulation à sens unique.

AU-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction principale doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions devront se brancher à celui-ci ; à défaut, les eaux seront injectées dans un puits perdu.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.

Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

4.4 Electricité et télécommunications :

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

AU-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

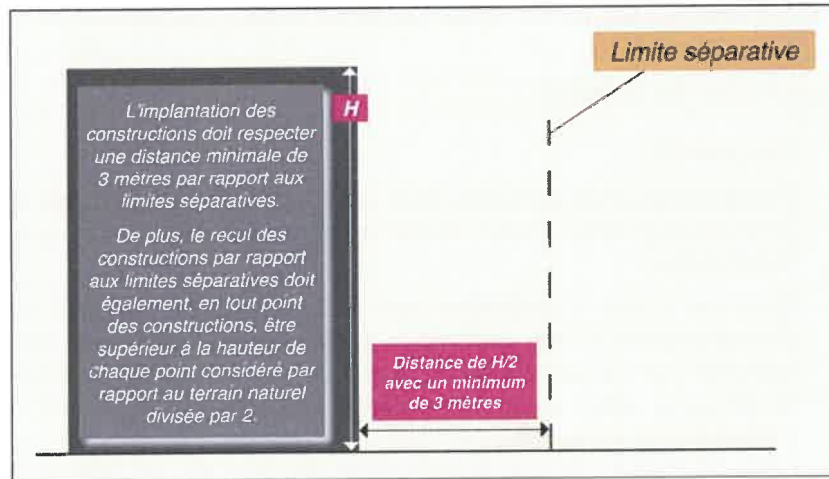
6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres au minimum. Cependant, le long des chemins ruraux et d'exploitation l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement des dits chemins ou en retrait de ceux-ci.

6.2 Pour les postes de transformation électrique, le recul devra être compris entre 0 et 1,5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

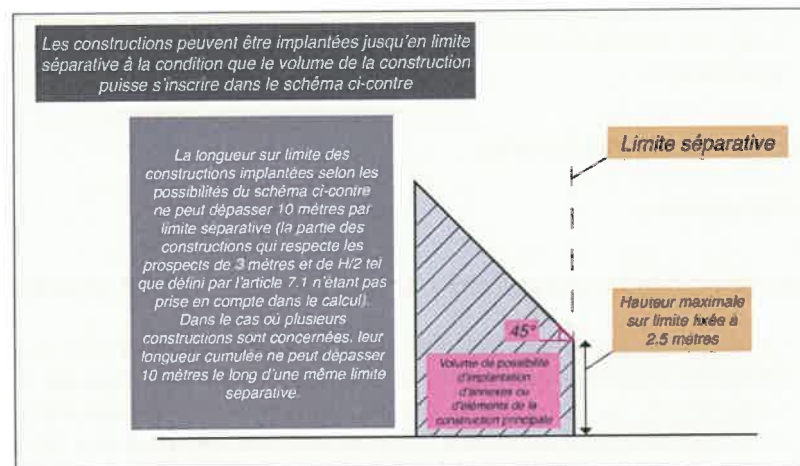
7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.

Ce recul est porté à un minimum de 6 mètres au droit des zones Ua et Uh, et ne s'applique pas aux piscines.



7.2 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospectifs définis par le schéma présenté ci-dessous.

Cette possibilité ne s'applique pas au droit des zones Ua et Uh où seuls peuvent être implantés dans la bande de recul de 2 à 6 mètres les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres



7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.5 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

7.6 Les piscines non couvertes peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Les bâtiments peuvent contigus. Dans le cas contraire, aucune distance minimale n'est imposée entre les bâtiments, sauf impératifs de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

AU-9 Emprise au sol

- 9.1 Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol tel que défini à l'article AU 9.1.

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eaux solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.
- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil peut être dépassé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel.

AU-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

- 11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

- 11.2.2 ~~Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche et les couleurs vives ou apportant une note discordante dans l'environnement sont prosrites.~~

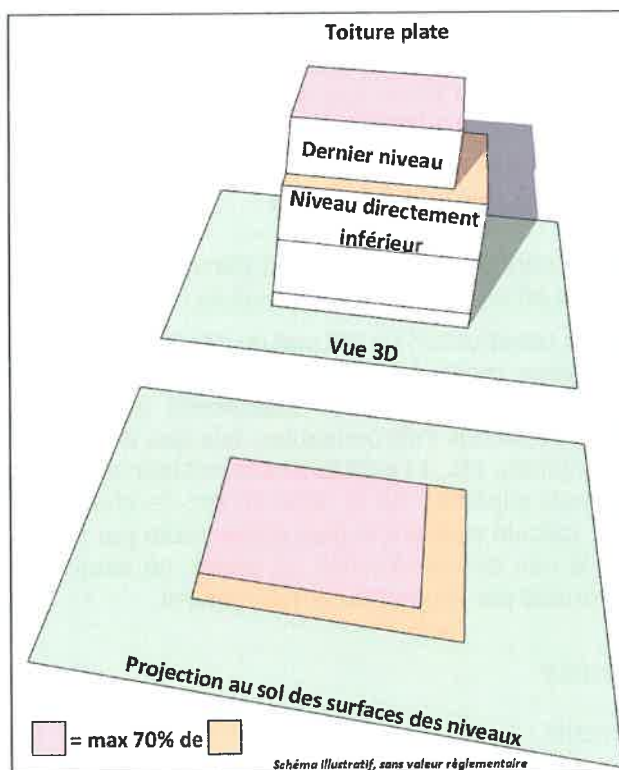
11.2.3 Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.

11.3 Toitures :

Le traitement des toitures est libre hormis pour les toitures plates et les toitures terrasse accessibles.

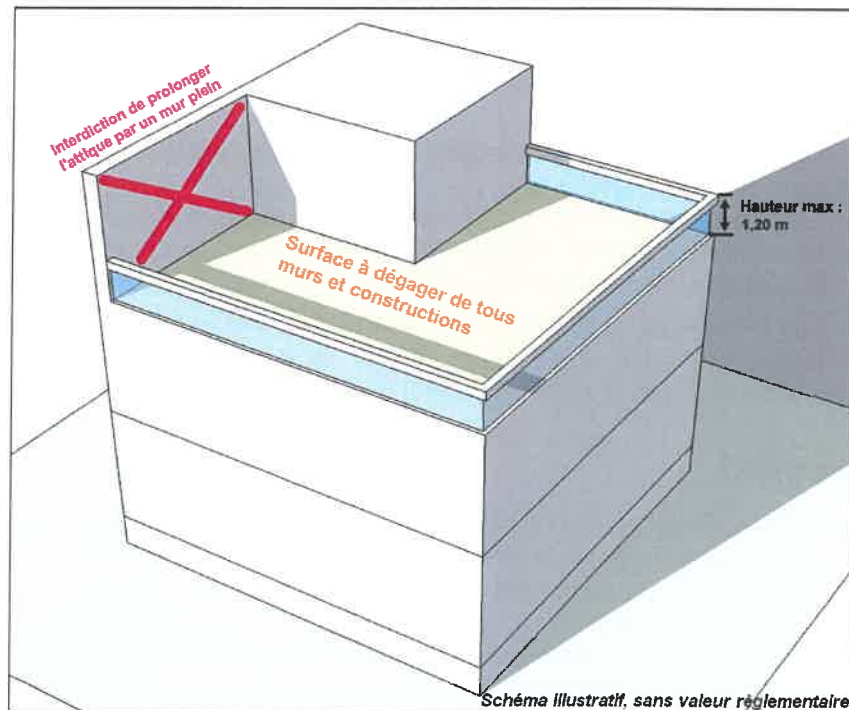
Dans le cas de toitures plates :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.



Dans le cas des toitures terrasse accessibles :

- dès lors que la construction possède un ou plusieurs niveaux en plus du rez-de-chaussée, alors la surface projetée au sol du dernier niveau ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur,
- les murs pleins sont interdits dans la surface à dégager (en jaune sur le schéma ci-dessous),
- la hauteur des garde-corps au niveau des toitures terrasse accessibles ne doit pas excéder 1,20 mètre,
- le cas échéant, la partie pleine des garde-corps ne devra pas excéder 1/3 de sa hauteur totale, la partie restante devant être traitée avec un dispositif ajouré ou laissant passer la lumière.



Les éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux, ils sont libres de pentes et peuvent comprendre des parties traitées en arrondis.

~~Les toitures des volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² peuvent être traitées librement.~~

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;
- soit de grilles ou palissades surmontant, le cas échéant, un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,8 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;
- les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,5 mètre côté rue et 2 mètres sur les limites séparatives de voisinage. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.

11.4.3 La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.

11.5 Remaniement du sol :

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

11.6 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.7 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées ou dissimulées par la mise en place d'un abri fermé sur trois côtés.

AU-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé, le nombre de places effectifs étant arrondi à l'unité inférieure. Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments (hors logements), les normes sont édictées en annexe du présent document.

12.3 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes :

Le nombre d'emplacements à créer par logement est de 2 ;

Chaque emplacement doit représenter une surface d'au moins 1,5 mètre carré.

12.4 Pour les autres affectations, s'imposent les normes de stationnement annexées au présent règlement.

AU-13 Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% de chaque unité foncière doit être traité en espaces verts, c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

AU-14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

AU-15 Performances énergétiques et environnementales

La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

AU-16 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des infrastructures existantes (voiries...) devront prévoir le passage des gaines dédiées aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.