

Strasbourg Eurométropole
Commune d'ECKBOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU
PLU D'ECKBOLSHEIM AVEC LE PROJET DE
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE SUR
LE SECTEUR DIT : "JEAN MONNET"**

Mise à jour n° 1

EXTRAITS DU REGLEMENT
(pages 82, 87 et 88)

Dossier d'enquête publique
Avril 2015

DOCUMENT INITIAL

82

12. Les constructions comportant des locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.

Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à condition de :
 - couvrir une superficie minimale d'un seul tenant équivalente à deux hectares,
 - et s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface minimum d'opération, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé sous réserve de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
2. La réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstruc-tible à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée.

Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous ré-serve :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispen-sable.

Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
4. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installa-tion nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de station-nement, garages, stations-services, chaufferies d'immeubles, blanchisseries, etc.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les condi-tions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

PROPOSITION DE MODIFICATION

82

12. Les constructions comportant des locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.

Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à condition de :
 - ~~couvrir une superficie minimale d'un seul tenant équivalente à deux hectares;~~
 - ~~et~~ s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

~~Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface minimum d'opération, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé sous réserve de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.~~
2. La réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstruc-tible à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée.
Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous ré-serve :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispen-sable.

Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
4. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installa-tion nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de station-nement, garages, stations-services, chaufferies d'immeubles, blanchisseries, etc.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les condi-tions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

DOCUMENT INITIAL

87

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

Non réglementé.

Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décoration architecturale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Seules les parties situées au-dessus du niveau du terrain naturel sont prises en compte.

Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions

1. Modalités de calcul

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.

2. Hauteur relative

- 2.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- 2.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 2.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

3. Hauteur absolue

- 3.1. La hauteur maximale des constructions et installations mesurée au faîtage ne peut excéder 15 mètres.

PROPOSITION DE MODIFICATION

87

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

1. Non réglementé.

Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décoration architecturale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Seules les parties situées au-dessus du niveau du terrain naturel sont prises en compte.

Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions

1. Modalités de calcul

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.

2. Hauteur relative

- 2.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- 2.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 2.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

3. Hauteur absolue

- 3.1. La hauteur maximale des constructions et installations mesurée au faîtage ne peut excéder ~~15~~ 18 mètres.

DOCUMENT INITIAL

88

- 3.2. Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables est fixé à 4, y compris les combles mais non comptés les sous-sols.
Un seul niveau de comble est autorisé.

Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

2. Les toitures

- 2.1. Les toitures des bâtiments d'habitation seront formées soit de combles traditionnels dont la pente est comprise entre 30 et 50°, soit de toitures en attique, soit de la combinaison des deux.

La réalisation de toitures partielles et de faux-toits destinés à habiller un étage droit sont interdits.

Les toitures terrasses ne pourront être bordées par une toiture en pente, même partielle.

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Les attiques devront être réalisées en retrait du nu de la façade.

- 2.2. La pente des toitures des bâtiments d'activités n'est pas règlementée.

3. Clôtures

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

- 3.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

- 3.3. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.

PROPOSITION DE MODIFICATION

88

- 3.2. Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables est fixé à 5, y compris les combles mais non comptés les sous-sols.
Un seul niveau de comble est autorisé.

Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

2. Les toitures

- 2.1. Les toitures des bâtiments d'habitation seront formées soit de combles traditionnels dont la pente est comprise entre 30 et 50°, soit de toitures en attique, soit de la combinaison des deux.

La réalisation de toitures partielles et de faux-toits destinés à habiller un étage droit sont interdits.

Les toitures terrasses ne pourront être bordées par une toiture en pente, même partielle.

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Les attiques devront être réalisées en retrait du nu de la façade.

- 2.2. La pente des toitures des bâtiments d'activités n'est pas règlementée.

3. Clôtures

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

- 3.2. Les clôtures sur rue ou emprises publiques éventuelles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre.

- 3.3. Les clôtures sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de haut.