

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim - emportant Mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

5. REGLEMENT ECRIT

Proposition de création de la zone IAUY

Dossier d'enquête publique
Décembre 2020

direction **urbanisme
et territoires**

aménagement du territoire
et projets urbains

PROPOSITION DE CREATION

- 109 a -

CHAPITRE XVII - Dispositions applicables à LA zone IAUY

Article 1 IAUY : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUY.

Article 2 IAUY : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 du 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 condition de correspondre à une destination de bureaux ;
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre à des locaux destinés à des activités de recherche, de développement et de production de haute technologie et de numérique ;
5. Les constructions et installations, à conditions de correspondre à des locaux destinés aux activités de l'enseignement, la formation, au séminaire ou congrès, professionnels ;
6. Les aménagements, constructions et installations correspondant à la sous-destination « hébergement », telle que défini au lexique, ainsi que les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

Articles 3 IAUY à 5 IAUY

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues aux articles 3 à 5 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

PROPOSITION DE CREATION

- 109 b -

Article 6 IAUY : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiées à une distance à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

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 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 IAUY : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 5 mètres minimum.

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 sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

PROPOSITION DE CREATION

- 109 c -

Article 9 IAUY : Emprise au sol

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de l'unité foncière de chaque côté du cours d'eau.

Article 10 IAUY : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 10 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction.

2. Dispositions générales

2.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée :

- à 11 mètres à l'égout principal de toiture en cas de toiture à deux pans. Au-dessus de cette hauteur, la hauteur hors-tout maximale est limitée à 6 mètres ;
- à 15 mètres hors-tout en cas de toiture plate.

2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 IAUY : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 11 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Façades des constructions

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées qualitativement.

2. Clôture en limite du domaine public

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

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

Article 12 IAUY : Stationnement

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

PROPOSITION DE CREATION

- 109 d -

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement du projet.

Article 13 IAUY : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Pour toute construction nouvelle, 40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. Le coefficient de biotope par surface est fixé à 50 %, il s'applique conformément aux paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessous :

2.1. Dispositions générales

Un coefficient de biotope par surface (CBS) est fixé pour chaque zone et se cumule avec le pourcentage de pleine terre ou d'aménagement paysager à atteindre, également fixé pour chaque zone.

Le CBS s'applique aux nouveaux bâtiments et aux extensions des bâtiments existants supérieures à 25 m².

Le CBS n'est pas applicable aux surélévations de bâtiments, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la construction de bâtiments annexes, inférieurs à 25 m².

2.2. Mode de calcul

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle ou d'une unité foncière et est réalisé sur la base de la somme des différents types de surfaces pondérés par un coefficient auquel s'ajoute la somme des bonifications :

$$CBS \% = \frac{100 \times \text{Surface favorable à la nature} \times \text{Valeur écologique de la surface}}{\text{Surface de parcelle}} + \text{Bonification \%}$$

Pour le calcul du coefficient de biotope par surface, les valeurs suivantes sont applicables :

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces plantés en pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure ou égale à 30 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4

PROPOSITION DE CREATION

- 109 e -

Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé...	0,2
Surface minérale imperméable	0

Des bonifications peuvent contribuer à atteindre le résultat :

Éléments favorables à la nature	Bonus écologique (dans la limite de 10 points)
Arbre planté pour une parcelle de moins de 1.000 m ² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	1 % par arbre
Arbre planté pour une parcelle de plus de 1.000 m ² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	0,5 % par arbre
Arbre conservé	2 % par arbre
Clôture végétalisée pluri-essences en ml	0,10 % / ml
Toiture BioSolaire sur plus de 40 % de la toiture > Associant végétaux et production d'énergie	10 %

3. Les aires de stationnement aménagées à l'air libre doivent être plantées à minima d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Article 14 IAUY : Coefficient d'occupation du sol

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 14 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

Nonobstant les dispositions prévues à l'article 15 du titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », les constructions, aménagements et installations doivent respecter les dispositions suivantes :

Toute construction neuve doit baser à minima 20 % de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables ou créer un réseau de chaleur à l'échelle de la zone.

Toute construction neuve doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (Bbio max) et à la consommation d'énergie primaire maximale (CEP max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

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

PROPOSITION DE CREATION

- 109 f -

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 16 du titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».