

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Isseheim ville d'



3. Règlement écrit modifié

MODIFICATION DU PLU



Décembre 2024

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
2. RAPPORT DU REGLEMENT AUX AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
4. ADAPTATIONS MINEURES	3
5. EMPLACEMENTS RESERVES	3
6. ZONE INONDABLE.....	3
7. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE	3
8. LEXIQUE	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Chapitre 1 – Zone UA.....	4
Chapitre 2 – Zone UB.....	10
Chapitre 2 bis – Zone UB4.....	17
Chapitre 3 – Zone UC.....	24
Chapitre 4 – Zone UE.....	30
Chapitre 5 – Zone UL.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	39
Chapitre 1 – Zone AU.....	39
Chapitre 1 bis – Zone AUa.....	46
Chapitre 2 – Zone AUE.....	53
Chapitre 3 – Zone AUL.....	57
Chapitre 4 – Zone AUM.....	61
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	67
Chapitre 1 – Zone A	67
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	71
Chapitre 1 – Zone N.....	71
Chapitre 1 bis – Zone Na.....	75
ANNEXES.....	79
Normes minimales de stationnement (hors UB4 et AUa)	79
Normes minimales de stationnement en zone UB4.....	80
Normes minimales de stationnement en zone AUa.....	81

Titre I : Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Issenheim, tel que délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2. Rapport du règlement aux autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 janvier 1999.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ».

3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB, composée de trois secteurs : UB1, UB2 et UB3
- la zone UB4,
- la zone UC,
- la zone UE, comprenant deux secteurs UEc, UEi
- la zone UL.

3.2 Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU, comprenant quatre secteurs AU1, AU2, AUr et AUr2
- la zone AUa
- la zone AUE
- la zone AUL
- la zone AUM

3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :

- la zone A

3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :

- la zone N, comprenant trois secteurs NO, NF et Na

4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. Emplacements réservés

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6. Zone inondable

Dans les zones inondables tout projet devra respecter les dispositions du PPRI. Les clôtures y sont autorisées sous réserve de garantir le libre écoulement des eaux.

7. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

Le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de trois ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

8. Lexique

Accès : voie privée donnant accès à un logement.

Voie de desserte : voie donnant accès à plusieurs logements.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 – Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA recouvre le centre-village de Issenheim, caractérisé par un bâti relativement dense, souvent édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

La conservation et l'affirmation de la forme urbaine actuelle et de son caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface de plancher excède 3000 mètres carrés.
- 1.2** Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3** La création d'installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4** La création d'exploitations agricoles.
- 1.5** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6** Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés. Cette norme ne s'applique pas aux établissements existants à la date d'approbation du P.L.U.
- 1.7** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes hors abris ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.4** Sont soumis à autorisation :
– les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
– les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5** L'extension (ou constructions à proximité de bâtiments d'exploitations existants à la date d'approbation du P.L.U.) de bâtiments ou installations destinées à l'activité agricole.
- 2.7** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.8** Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UA 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.

3.2.1 Les voies de desserte présenteront une largeur de plate-forme minimale de 4 mètres.

3.2.2 Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 7 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2** Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.4** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contigües ; en cas de retraits différents, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important.
- 6.2** La création d'un nouveau bâtiment peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UA 7), si un premier bâtiment d'une S.H.O.N. supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UA 6.1.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions sur limites sont autorisées, sous réserve que les hauteurs sur limites ne dépassent pas 10 mètres. Dans tous les autres cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Dans tous les cas, un recul minimum de 2 mètres s'impose pour les piscines.
- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

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

- 8.1** Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UA 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages.
Les façades latérales ou postérieures 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 :

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.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de teinte rouge-brun à rouge terre-cuite dont la couleur s'harmonise avec le bâtiment et l'environnement. Des exceptions peuvent être admises pour des sous-ensembles de constructions sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, l'extension de bâtiments existant peut se faire dans le prolongement des prospects initiaux.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect d'une harmonie architecturale avec le bâtiment principal.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.3.3 Pour les immeubles collectifs et les bâtiments publics, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée. Les thuyas et les conifères sont utilisés de préférence en haies mixtes composées de feuillus.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre côté rue et de 1,50 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et de 1,50 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

11.5 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).

11.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,00 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 25 %.

UA 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation, d'occupation ou de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations et selon les normes définies en annexe au présent règlement. Ainsi il n'est pas tenu compte d'une application à la situation initiale de ces normes.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

UA 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 2 – Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle ouverte à la mixité des fonctions et des usages constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

La Zone UB comprend trois secteurs (UB1, UB2, UB3) spécifiant des critères d'implantation par rapport aux limites de parcelles ou par rapport à la hauteur, afin de pérenniser le caractère de chaque entité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface de plancher excède 3000 mètres carrés. La surface peut être supérieure pour les équipements publics.
- 1.2** Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3** La création d'installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4** La création d'exploitations agricoles.
- 1.5** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6** Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.7** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes hors abris ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9** La création et l'extension d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.4** Sont soumis à autorisation :
– les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
– les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5** L'extension (ou constructions à proximité de bâtiments d'exploitations existants à la date d'approbation du P.L.U.) de bâtiments ou installations destinées à l'activité agricole.
- 2.7** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.8** Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB 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.

3.2.1 La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;
- au-delà de 6 logements, les voies à double sens et disposant d'un trottoir auront une largeur de plateforme voie de 7,00 mètres. S'il y a deux trottoirs, elles auront une largeur de 8,00m (ou 8,50m si les deux trottoirs répondent aux normes d'accessibilités).

3.2.2 Les impasses de plus de 100 mètres sont interdites. Quelle que soit leur longueur, les impasses nouvellement créées desservant plus de 4 logements devront être

pourvues d'une aire de retournement de 9 mètres de rayon, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future en emplacement réservé ou dont le tracé figure en orientation d'aménagement.

UB 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3** L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Dans le secteur UB1, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute voie.
Cependant, les bâtiments non destinés à l'habitation et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit, jouxtant une voie ou une emprise publique, pourront être construits sur limite à condition que la voie ou l'emprise publique ne soit pas une rue.
- 6.2** Dans le secteur UB2, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.
- 6.3** Dans le secteur UB3, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques.
- 6.4** Quel que soit le secteur UB, la construction d'abris à poubelles couverts desservants les immeubles collectifs est autorisée sur limite de la voie publique.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les garages de plein pied, liée à une l'habitation principale peuvent jouxter une limite séparative. Pour ces constructions, une hauteur de 3 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée). Les constructions d'habitations liées à un garage

implanté sur limite peuvent être implanté jusqu'à une distance de 3 mètres de ladite limite sous réserve du respect de la règle du H/2.

Dans tous les cas, la création de maison mitoyenne est autorisée.

En secteurs UB1 et UB2

7.2 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordé de constructions -sous réserve :

- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté de la construction ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- que la piscine soit implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Sont autorisées, l'extension des constructions déjà implantées en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
Un recul minimum de 2 mètres s'impose pour les piscines.

En secteurs UB2 et UB3

7.4 En outre, les constructions en limite de propriété sont autorisées.

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

8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UB 9 : Emprise au sol

En secteur UB1

9.1 L'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain hors piscine, véranda et bâtiments annexes. L'emprise au sol totale ne pouvant dépasser 50%.

Ce seuil peut être dépassé pour les constructions publiques ou les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles. L'emprise au sol des constructions d'habitation est portée à 40 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements), hors piscine, véranda et bâtiments annexes. L'emprise au sol totale ne pouvant dépasser 60%.

9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

En secteur UB2

- 9.3** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda.

En secteur UB3

- 9.4** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur UB1

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout des toits pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements). Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 14 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

En secteurs UB2 et UB3

- 10.2** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures 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 :** 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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades des constructions neuves ne peuvent être revêtues de plus de 50% de bois.

- 11.3 Toitures :**

11.3.1 Les toitures des constructions principales doivent être plates ou avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Dans ce cas, la toiture recevra une couverture d'aspect tuile dont la teinte s'harmonise avec le bâtiment et l'environnement. Des exceptions peuvent

être admises pour des sous-ensembles de constructions sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble.

Par ailleurs, l'extension de bâtiments existants peut se faire dans le prolongement des prospects initiaux.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect d'une harmonie architecturale avec le bâtiment principal.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics
- Les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions annexes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.3.3 Pour les immeubles collectifs et les bâtiments publics, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée. Les thuyas et les conifères sont utilisés de préférence en haies mixtes composées de feuillus.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre coté rue et de 1,50 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 1,50 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Coté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

11.5 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).

11.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,00 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 25 %.

UB 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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.
Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

UB 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain. Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus.
- 13.2** Les constructions d'habitat collectif et individuel devront prévoir un espace suffisant pour entreposer tous les types de bacs destinés aux déchets (cf. Règlement de Collecte en vigueur).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 2 bis – Zone UB4

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB4 correspond à une opération de renouvellement urbain sur un ancien site industriel textile.

REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET PROCEDURES ASSIMILEES :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Ainsi, les dispositions du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet, et non pas à chaque lot.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

PPRI de la Lauch :

La partie Sud de la zone UB4 est concernée par un risque fort d'inondation par débordement de crue. La partie Nord est concernée par un risque faible de rupture de digue.

Le PPRI a valeur de servitude d'utilité publique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB4 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Les destinations de constructions suivantes :
 - hébergement hôtelier,
 - artisanat,
 - industrie,
 - exploitation agricole ou forestière,
 - construction ayant fonction d'entrepôt.
- 1.2** Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4** L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.
- 1.5** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes hors abris ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6** Les sous-sols.

- 1.7** Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.
- 1.8** Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.
- 1.9** Tous remblaiements autres que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.
- 1.10** **Dans la zone bleue du PPRi** : sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles admises sous conditions à l'article 2.7.

UB4 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3** Le changement de destination des constructions à usage principal d'habitation vers la destination de bureaux est admis à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le voisinage d'habitation.
- 2.4** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la dominante résidentielle du secteur.
- 2.5** La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de hautes eaux. Tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote est réputée non aménageable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses.
- 2.6** Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.
- 2.7** **De plus, dans la zone bleue du PPRi :**
- 2.7.1** Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- 2.7.2** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,
 - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB4 3 : Accès et voirie

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées — Zonage d'assainissement collectif (AC)

Présence d'un réseau de collecte :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées. Celui-ci devra respecter

les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau et ne pourra être réalisé qu'après autorisation.

Absence d'un réseau de collecte :

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

L'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public afin de permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Cas spécifique des eaux usées non domestique :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.2 Eaux usées — Zonage d'assainissement non collectif (ANC)

La mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire. Les travaux ne pourront être réalisés qu'après validation de l'équipement mis en place par le SPANC.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

4.4 Électricité

À l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.5.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 4.5.2** Toute opération à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).
- 4.5.3** Les constructions neuves à usage principal d'habitat doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux communications électroniques à très haut débit pour chaque logement.

4.6 Dispositions liées au risque inondation

- 4.6.1** Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue de référence.
- 4.6.2** Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

UB4 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

UB4 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.
- 6.2** Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètres de l'alignement des voies.

UB4 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 quatre mètres.
- 7.2** Nonobstant l'article 7.1, Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles – sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions – sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres ;
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté de la construction ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.3** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.
- 7.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou font l'objet d'un projet architectural commun.

UB4 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

UB4 9 : Emprise au sol

- 9.1** Non-règlementé.

UB4 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** Les hauteurs maximales sont fixées à :
- 9 mètres au faîtage pour les toitures en pente
 - 14 mètres au point le plus haut pour les constructions à toiture plate qui présente un attique en dernier niveau (voir article 10.5 pour la définition de l'attique).
- 10.2** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.
- 10.3** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.
- 10.5 Définition de l'attique :**
Est considéré comme attique tout dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport au rang précédent. Cet attique sera obligatoirement en recul d'une ou plusieurs façade(s) d'au minimum 150 cm de cette ou ces dernière(s).

UB4 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- 11.1.1.** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou 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.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Bâtiments et constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2.3 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.2.4 Clôtures

Les éventuelles clôtures sur rue n'excéderont pas 1,50 mètre.
Les éventuelles clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

Dans tous les cas les clôtures ne devront pas restreindre le librement écoulement des eaux de ruissellement.

11.2.5 Toitures

Pour les constructions présentant des toitures en pente :

Les toitures des constructions principales doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions qui présentent un attique en dernier niveau, et qui pourront de fait comprendre une toiture plate ou en très faible pente.

11.2.6 Coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)

Ces coffrets devront être le moins visibles depuis l'espace public.

11.2.7 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

UB4 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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif et/ou intermédiaire.

Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

UB4 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibles dans les 30%).
- 13.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB4 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 3 – Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE :

La Zone UC regroupe les principaux équipements d'Issenheim (Écoles, Collège, ...), ainsi que le site du couvent.

La zone UC comprend un secteur UC1, situé dans le site du collège, dans lequel des aménagements limités d'habitation sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UC2.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, ou de services.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UC11.4.
- 2.7 Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.
- 2.8 En secteur UC1, les constructions d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UC 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 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.

3.2.1 En UC, en aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

3.2.2 En UC1, les voies présenteront une largeur de plateforme minimale de 6 mètres. Toutefois, la voirie avec une largeur de plateforme de 4 mètres est considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus. Pour les voies desservant de 3 à 5 logements, la largeur minimale de la plateforme sera de 5 mètres.

UC 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.4** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

UC 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2** Dans le secteur UC1, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute voie.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Les constructions sur limites sont autorisées, sous réserve que les hauteurs sur limites ne dépassent pas 3 mètres.

En secteur UC1

- 7.3** Les garages de plein pied, liée à une l'habitation principale peuvent jouxter une limite séparative. Pour ces constructions, une hauteur de 3 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée). Les constructions d'habitations liées à un garage implanté sur limite peuvent être implanté jusqu'à une distance de 3 mètres de ladite limite sous réserve du respect de la règle du $H/2$.
La création de maison mitoyenne est autorisée.
- 7.4** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordé de constructions -sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté de la construction ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
 - que la piscine soit implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.5** Sont autorisées, l'extension des constructions déjà implantées en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
- 7.6** En outre, les constructions en limite de propriété sont autorisées.

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

- 8.1** Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UC 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
- 9.2** En secteur UC1, l'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain hors piscine, véranda et bâtiments annexes, l'emprise au sol totale ne pouvant dépasser 50%.

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 18 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels. Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.
- 10.2** En sous-secteur UC1, la hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres.

UC 11 : Aspect extérieur

- 11. Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Issenheim.

Les façades latérales ou postérieures 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 :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.3.2 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Cependant l'extension de bâtiments existants peut se faire dans le prolongement des prospects initiaux.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect de l'harmonie générale des formes de la toiture du bâtiment principal.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.3.4 Pour les immeubles collectifs et les bâtiments publics, les toitures terrasses et plates sont autorisées.

11.3.5 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent, notamment pour les équipements scolaires.

En secteur UC1

11.4.3 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,2 mètre. L'utilisation de plantation caduque est préconisée. Les thuyas et les conifères sont utilisés de préférence en haies mixtes composées de feuillus.

11.4.4 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre côté rue et de 1,50 mètre en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et de 1,50 mètre en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

UC 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 correspondant aux besoins de ces opérations, c'est à dire permettant d'éviter de congestionner l'espace public.

12.2 En secteur UC1, 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, défini en annexe par les normes minimales de stationnement.

Les normes fixées en annexe du présent règlement s'impose comme « cadre minima l » à respecter.

UC 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

13.2 En secteur UC1, pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain. Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus.

13.3 Les constructions d'habitat collectif et individuel devront prévoir un espace suffisant pour entreposer tous les types de bacs destinés aux déchets.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 4 – Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones d'activités économiques existantes sur le Ban communal de Issenheim.

La Zone UE comprend trois secteurs :

- UEc qui regroupe les activités commerciales et artisanales
- UEi où prédominent les activités industrielles.
- UEj où se côtoient les activités et l'habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** Les constructions à usage d'activité économique, industrielle, commerciale et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
- a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
 - c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4** Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5** La création de logements d'habitation liée strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE 11.4.
- 2.7** Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

En secteur UEc :

- 2.8** Seules sont autorisées les activités strictement commerciales n'altérant pas le caractère de la zone. Sont notamment exclus les dépôts de véhicules hors d'usages, pneus, ferraille, déchets, ...

En secteur UEi :

- 2.9** Les aires d'accueil « publiques » des gens du voyage.

En secteur UEj :

- 2.10** Les constructions d'habitation, de bureaux, de locaux à usage économique ou commercial ou de service intégrés à un aménagement d'ensemble favorisant la mixité de fonction de la zone sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone d'habitat avoisinante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UE 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.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

UE 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- 4.2** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

- 4.3** L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- 4.4** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

UE 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 15 mètres de l'axe des RD 5 et 3b, ce recul ne s'applique pas pour les équipements publics.
 - 20 mètres de l'axe de la RD 430.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- 8.1** Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UE 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 25 mètres en secteur UEi et à 10 mètres en sous secteur UEc par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être portée à 30 mètres pour les silos et cheminées. Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

En secteur UEj

- 10.2** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres et à 6 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent

être reconnus comme tels. Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

UE 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures 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 :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.3.2 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UE 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 correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

UE 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.
Pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 30 % de la superficie du terrain. Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus.
- 13.2.** Les constructions d'habitat collectif et individuel devront prévoir un espace suffisant pour entreposer tous les types de bacs destinés aux déchets.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 5 – Zone UL

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone de loisirs accueillant et destinée à accueillir des équipements culturels, sportifs, de loisirs ou de services, des hébergements touristiques, ainsi qu'un espace d'étang.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'hébergements touristiques, d'équipements culturels, sportifs, de loisirs ou de services, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
 - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UL 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.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

UL 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL 9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

UL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 17 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

UL 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures 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 :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.3.2 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UL 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 correspondant aux besoins de ces opérations, c'est à dire permettant d'éviter de congestionner l'espace public. Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

UL 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Titre III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Chapitre 1 – Zone AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée.

Cette zone est à vocation résidentielle, d'habitat, d'équipements collectifs, de commerce et services de proximité et d'activités tertiaires.

La zone AU comprend un secteur AU1 qui permet les constructions individuelles et deux secteurs AU2 et AUr2 qui prennent en compte la problématique des risques d'inondabilité.

La zone AU comprend également deux secteurs AUr et AUr2 (secteurs en réserve pour une urbanisation à moyen ou long terme). Ces secteurs AUr et AUr2 ne seront urbanisables qu'après modification ou révision du présent P.L.U. Les modalités techniques réglementaires d'urbanisation de ces secteurs seront précisées lors de la modification du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 Les constructions à vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et services de proximité et d'activités tertiaires, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

En secteurs AU, AU2 et AUr, AUr2 :

- L'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'opération d'ensemble ou par tranches d'urbanisation d'au-moins 1 hectare (les reliquats éventuels pouvant être urbanisés sans atteindre ce seuil d'un hectare), notamment sous la forme d'un lotissement. De plus, si l'opération est menée par étape, aucune étape ne doit entraver la suivante.
- L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes énoncés par les orientations d'aménagement.
- Les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie définis par les orientations d'aménagement.
- Le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

En secteur AU1 :

- L'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global. Sa mise en œuvre doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone telle que prévu par les orientations d'aménagement.
 - Le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.
- 2.2** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4** Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.4.
- 2.6** Les constructions d'habitation implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

En secteur AU2 et AUR2 :

- 2.7** La partie supérieure du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur minimum de 60 centimètres par rapport au terrain naturel pour les parties habitables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**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 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.

3.2.3 La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;

- au-delà de 6 logements, les voies à double sens et disposant d'un trottoir auront une largeur de plateforme voie de 7,00 mètres. S'il y a deux trottoirs, elles auront une largeur de 8,00m (ou 8,50m si les deux trottoirs répondent aux normes d'accessibilités).

3.2.4 Les impasses de plus de 100 mètres sont interdites. Quelle que soit leur longueur, les impasses nouvellement créées desservant plus de 4 logements devront être pourvues d'une aire de retournement de 9 mètres de rayon, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future en emplacement réservé ou dont le tracé figure en orientation d'aménagement.

AU 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1** Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.4** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres de l'axe des RD 5 et 3b
- 6.3** La construction d'abris à poubelles couverts desservants les immeubles collectifs est autorisée sur limite de la voie publique.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Toutefois, les garages de plein pied, liée à une l'habitation principale peuvent jouxter une limite séparative. Pour ces constructions, une hauteur de 3 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée). Les constructions d'habitations liée à un garage implanté sur limite peuvent être implanté jusqu'à une distance de 3 mètres de ladite limite sous réserve du respect de la règle du $H/2$.
Dans tous les cas, la création de maison mitoyenne est autorisée.
- 7.2** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles
- sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions – sous réserve :
 - que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
 - que la piscine soit implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.3** Sont autorisées, l'extension des constructions déjà implantées en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante. Un recul minimum de 2 mètres s'impose pour les piscines.

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

- 8.1** Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions publiques ou les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles. L'emprise au sol est portée à 40 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au moins deux logements) et les maisons accolées.
- 9.2** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements). Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels. La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

AU 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures 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 :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent être plates ou avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Dans ce cas, la toiture recevra une couverture d'aspect tuile dont la teinte s'harmonise avec le bâtiment et l'environnement. Des exceptions peuvent être admises pour des sous-ensembles de constructions sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect d'une harmonie architecturale avec le bâtiment principale.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.
- Les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions annexes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.3.3 Pour les immeubles collectifs et les bâtiments publics, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,2 mètre. L'utilisation de plantation caduque est préconisée. Les thuyas et les conifères sont utilisés de préférence en haies mixtes composées de feuillus.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre côté rue et de 1,50 mètre en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 mètre côté rue et de 1,50 mètre en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue, l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

11.5 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).

En secteur AU, AU1 et AUr :

11.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 0,90 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 25 %.

En secteur AU2 et AUr2 :

11.7 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,20 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif. Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

AU 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain. Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus. Dans cette hypothèse un traitement des surfaces des parkings donnant un aspect espace vert (dalles alvéolées plus herbe) sont préconisés.
- 13.2** Les constructions d'habitat collectif et individuel devront prévoir un espace suffisant pour entreposer tous les types de bacs destinés aux déchets (cf. Règlement de Collecte en vigueur).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 1 bis – Zone AUa

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **AUa** du PLU est destinée à une urbanisation future dans le cadre du présent document d'urbanisme. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, voire même précisés spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein.

La zone **AUa** est tournée vers une vocation principalement résidentielle, même si elle admet sous conditions des éléments de mixité fonctionnelle.

Il conviendra d'y développer un urbanisme de qualité à même répondre aux besoins du territoire, tout en accueillant dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET PROCEDURES ASSIMILEES :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Ainsi, les dispositions du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet, et non pas à chaque lot.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI) PPRi de la Lauch :

La zone AUa est partiellement couverte par la zone inondable à risque limité, dite « zone jaune ».

Le PPRi a valeur de servitude d'utilité publique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les destinations de constructions suivantes :

- hébergement hôtelier,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- construction ayant fonction d'entrepôt.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrière ainsi que la création d'étangs.

1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

- 1.4** Les sous-sols.
- 1.5** Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.
- 1.6** Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.
- 1.7** Tous remblaiements autres que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

AUa 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** Les constructions à usage principal d'habitation, les bureaux et les commerces, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :
- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein ;
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - que l'opération soit compatible avec le phases en deux tranches tel que présenté dans les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein,
 - qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
 - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves ;
 - que le programme global de travaux visant à lever les non-conformités de la station d'épuration soit validé.
- 2.2** Le changement de destination des constructions à usage principal d'habitation vers la destination de bureaux est admis à conditions de ne pas générer de nuisance incompatible avec le voisinage d'habitation.
- 2.3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la dominante résidentielle du secteur.
- 2.4** La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de hautes eaux. Tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote est réputée non aménageable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses.
- 2.5** Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.
- 2.6** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :
- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,

- les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

AUa 3 : Accès et voirie

3.1 Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.3 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

AUa 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées — Zonage d'assainissement collectif (AC)

Présence d'un réseau de collecte :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées. Celui-ci devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau et ne pourra être réalisé qu'après autorisation.

Absence d'un réseau de collecte :

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

L'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public afin de permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Cas spécifique des eaux usées non domestique :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.2.2 Eaux usées — Zonage d'assainissement non collectif (ANC)

La mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire. Les travaux ne pourront être réalisés qu'après validation de l'équipement mis en place par le SPANC.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

4.4 Électricité

À l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.5.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.5.2 Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

4.5.3 Les constructions neuves à usage principal d'habitat doivent être pourvues des dispositifs permettant l'intégration de réseaux communications électroniques à très haut débit pour chaque logement.

4.6 Dispositions liées au risque inondation

4.6.1 Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue de référence.

4.6.2 Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

AUa 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à

- 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- 2 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables.

6.2 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), qui devront s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètres de l'alignement des voies.

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 trois mètres.

7.2 Par rapport aux zones urbaines limitrophes :

Les constructions s'implanteront avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 trois mètres.

- 7.3** Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.
- 7.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

AUa 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à R+2+Attique ou Comble (voir définition à l'article 10.5 pour l'attique).
- 10.2** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.
- 10.3** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.
- 10.5 Définition de l'attique :**
Est considéré comme attique tout dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport au rang précédent. Cet attique sera obligatoirement en recul d'une ou plusieurs façade(s) d'au minimum 150 cm de cette ou ces dernière(s).

AUa 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- 11.1.1.** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou 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.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Bâtiments et constructions

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2.3 Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.2.4 Clôtures

Les éventuelles clôtures sur rue n'excéderont pas 1,20 mètre.

Les éventuelles clôtures sur limites séparatives n'excéderont pas 1,20 mètres.

Dans tous les cas les clôtures ne devront pas restreindre le librement écoulement des eaux de ruissellement.

11.2.5 Toitures

Les toitures cintrées sont interdites.

11.2.6 Coffrets techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.)

Ces coffrets devront être le moins visibles depuis l'espace public.

11.2.7 Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

AUa 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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif et/ou intermédiaire.

Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

AUa 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein.
- 13.2** Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 25% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 25%).
- 13.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 2 – Zone AUE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones d'activités économiques futures d'Issenheim qui doivent permettre d'assurer l'attractivité du territoire et du développement intercommunal.

La vocation de ces zones est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUE 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 AUE2.

AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
- a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur ;
 - c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entrave pas la qualité résidentielle de la commune ;
 - d. que l'aménagement de ces secteurs respecte les principes énoncés par les orientations d'aménagement.
- 2.2** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4** Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE 11.4.
- 2.7** Les constructions d'habitation et de bureaux implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

AUE 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.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

AUE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 4 mètres de la RD 5 (au point de la limite des emprises publiques).
 - 15 mètres de l'axe de la RD 3b.
 - 20 mètres de l'axe de la RD 430.

AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- 8.1** Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUE 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 22 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être portée à 30 mètres pour les silos et cheminées.

AUE 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures 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 :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

AUE 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 correspondant aux besoins de ces opérations, c'est à dire permettant d'éviter de congestionner l'espace public.

Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

AUE 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 3 – Zone AUL

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone de loisirs accueillant et destinée à accueillir des équipements culturels, sportifs, de loisirs ou de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL2.

AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** Les constructions d'hébergements touristiques, d'équipements culturels, sportifs, de loisirs ou de services, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
- a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
 - c. que l'aménagement de ce secteur respecte les principes énoncés par les orientations d'aménagement.
- 2.2** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4** Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.5** La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUL11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

AUL 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.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

AUL 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.5 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

AUL 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
– 20 mètres de l'axe des RD 5 et 3b.

AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUL 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

AUL 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 18 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

AUL 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures 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 :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

AUL 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 correspondant aux besoins de ces opérations, c'est à dire permettant d'éviter de congestionner l'espace public.
Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

AUL 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 4 – Zone AUM

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée.

Il s'agit d'une zone mixte, destinée à accueillir principalement des commerces et activités de service, des habitations (en particulier de l'habitat collectif et groupé) et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUM 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles.
- 1.4 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

AUM 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions à destination d'habitation, de commerces et activités de service, et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
 - a. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
 - b. que l'aménagement de ce secteur respecte les principes énoncés par les orientations d'aménagement.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUM 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

AUM 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.

3.7.2. 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.

3.3 Les voies de desserte présenteront une largeur de plate-forme minimale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements ou plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;
- au-delà de 6 logements, les voies à double sens et disposant d'un trottoir auront une largeur de plate-forme voie de 7,00 mètres. S'il y a deux trottoirs, elles auront une largeur de 8,00m (ou 8,50m si les deux trottoirs répondent chacun aux normes d'accessibilités).
- lorsque la voirie est réalisée sous la forme d'une voie partagée (dite zone de rencontre ou zone de circulation apaisée) où la vitesse est limitée à 20km/h et où la priorité est donnée aux piétons et cycles, la largeur de voirie peut être réduite à 7,00 m.

3.4 Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 9 mètres.

AUM 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Les bâtiments projetés devront obligatoirement être raccordés aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif aboutissant à la station intercommunale des eaux usées de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

4.2 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un ouvrage d'infiltration si le sol le permet, ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

AUM 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2** Les carports peuvent être implantés en limite des emprises publiques.

AUM 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Les sous-sols qui n'émergent pas de plus de 1,50m, hauteur finie par rapport au terrain naturel, pourront être implantés à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

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

- 8.1** Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUM 9 : Emprise au sol

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
- 9.2** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
 - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité, pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AUM 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage ou de l'acrotère d'une construction par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel/ est limitée à 14,00 mètres.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, groupes VMC... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2** La hauteur des sous-sols enterrés est limitée à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

AUM 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

11.1.1 Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.1.12 Les façades latérales ou postérieures 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.

11.1.3 Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, etc.) doivent s'intégrer dans un projet visant à assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des lieux. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Une surélévation de 50 cm maximum (par rapport à la hauteur fixée à l'article 10) sera possible en cas d'isolation de toiture par l'extérieur.

11.1.4 Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

11.1.5 Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

11.1.6 La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

11.1.7 Matériaux :

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. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures des constructions principales doivent être plates (toiture-terrasse) ou avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, la toiture recevra une couverture d'aspect tuile ou zinc, dont la teinte s'harmonise avec le bâtiment et l'environnement. Des exceptions peuvent être admises pour des sous-ensembles de constructions sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble.

11.2.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect d'une cohérence architecturale avec le bâtiment principale.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public, pour des bâtiments publics.

11.2.3 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2.4 Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.3 Clôtures :

11.3.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.3.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit, ou en gabions, ou en pierres de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètres côté rue et de 1,20 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 mètre côté rue et de 1,20 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue, l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

11.3.3 Ces hauteurs peuvent néanmoins être dépassées si des considérations de sécurité l'exigent.

11.4 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).

11.5 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,00 mètres, la pente du talus ne devant pas dépasser 25 %.

AUM 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 permettant l'accueil de deux véhicules par logement. Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

12.2 Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant par exemple habitations, bureaux et commerces), le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des places de stationnement exigées par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation¹ des places.

¹ La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

AUM 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.
- 13.2** Pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain (hors cour et stationnement).
Pour les opérations publiques et les bâtiments de service, la surface d'espaces verts minimale est ramenée à 20% de la superficie du terrain (hors cour et stationnement).
Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus. Dans cette hypothèse un traitement des surfaces des parkings donnant un aspect espace vert (dalles alvéolées enherbées) est préconisé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUM 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

AUM 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

AUM 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1** Lors des travaux de génie civil, des fourreaux pour les communications numériques seront prévus.

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole

Chapitre 1 – Zone A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole (conformément à la charte de constructibilité de l'espace agricole ratifiée le 5-7-01) doivent être autorisés uniquement pour les exploitations mettant en valeur une S.M.I entières, et ceci à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
- la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - l'habitation, dans la limite d'un logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation ;
 - la création de réserves d'eau pour l'irrigation des cultures.
- 2.2** L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges dans le prolongement des activités liées à une exploitation agricole.
- 2.3** L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 75% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.4** Les abris de pâture non liés aux exploitations dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.
- 2.5** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.

- 2.7** Les constructions d'habitation implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.
- 2.8** Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres du haut des berges des cours d'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A 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.

A 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute voie. Pour les voiries départementales, cette distance est portée à 40 mètres.
- 6.2** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
– 100 mètres de l'axe de la RD 430 et de la RN 83 ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les exceptions visées à l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme.
- 6.3** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
– 75 mètres de l'axe des RD 5 et 3b ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les exceptions visées à l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en recul.
- 7.2** Toutefois, au droit des zones UB et AU, les constructions doivent être implantées à un minimum à 10 mètres des limites séparatives concernées.

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

Néant.

A 9 : Emprise au sol

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est ramenée à 3 mètres pour les abris à pâturage. Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

A 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 façades latérales ou postérieures 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.

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 est proscrite des façades.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente maximale de 16 degrés.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

Une harmonie architecturale devra exister entre les clôtures autour de la maison d'habitation et/ou l'exploitation et les bâtiments agricoles.

Sinon les clôtures autorisées dans la zone seront des clôtures légères agricoles, sauf s'il elles ont vocation à garantir la sécurité des personnes autour d'un équipement spécifique.

A 12 : Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension 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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule (hors garage) par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

A 13 : Espaces libres et plantations

Néant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle

Chapitre 1 – Zone N

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle essentiellement composée de cultures.

La zone N comprend trois secteurs : NO, NF et NP.

Le secteur NO est un espace naturel ouvert jouant un rôle d'interface paysagère valorisant le lien entre la présence de l'eau et l'espace urbanisé d'Issenheim. Un secteur particulier est déterminé en NO1 pour privilégier un espace de fouilles archéologiques.

Le secteur NF représente les espaces boisés.

Le secteur NP correspond aux secteurs à protéger accueillant l'*Ornithogalum nutans*, plante protégée, en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs NO, NO1 et NF

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

En secteur NP

- 1.2 Toute occupation et utilisation des sols qui s'opposerait à la préservation de l'espèce végétale protégée *Ornithogalum nutans* (classement selon l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme).

N 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En secteurs NO, NO1 et NF

- 2.1 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 75% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels d'intérêt public.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.

- 2.6** La création de réserves d'eau pour l'irrigation des cultures.
- 2.7** Les constructions d'habitation implantées à moins de 100 mètres de l'axe de la voie des RD3b et RD5, et celles implantées à moins de 250 mètres de celui de la RD430 et de la RN 83 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.
- 2.8** Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres du haut des berges des cours d'eau.

En secteur NF uniquement :

- 2.9** Les constructions liées et nécessaires à l'activité sylvicole.

En secteur NO1 uniquement :

- 2.10** Les constructions devront faire l'objet d'une étude des sols pour déterminer les objets archéologiques présents sur le site.

En secteur NO uniquement :

- 2.11** La création de réserves d'eau pour l'irrigation, sous réserve que le niveau d'eau stocké ne dépasse pas le niveau naturel du terrain.
- 2.12** Sont soumis à déclaration préalable tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément des façades de la Villa Spetz (parcelles section 14, n°122 et 125), du relais poste (parcelles section 14, n° 93 à 101), bâtiments classés selon l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N 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.

N 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
– 100 mètres de l'axe de la RD 430 et de la RN 83 ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les exceptions visées à l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme.
- 6.3** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
– 75 mètres de l'axe des RD 5 et 3b ; cette distance est ramenée à 35 mètres pour les exceptions visées à l'article L.111-1-4 du code l'urbanisme.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Pour les constructions existantes qui dépassent cette hauteur, les extensions sont possibles sur la base et dans le respect de l'épure initiale.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

N 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures 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.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.2.3 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3 Clôtures :

Les clôtures autorisées dans la zone seront des clôtures légères de type agricole ou forestier.

11.4 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).

N 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension 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 permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

N 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés (correspondant à l'ensemble du secteur NF) et l'espèce végétale *Ornithogalum nutans* (correspondant à l'ensemble des secteurs NP) ont vocation à être protégés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Chapitre 1 bis – Zone Na

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **Na** correspond aux espaces naturels au Nord et Sud du projet de nouveau quartier rue du Markstein.

Au Nord, il s'agit d'une bande verte aménagée qui permet un traitement qualitatif de l'interface entre le futur quartier et la rue du Markstein.

Au Sud, il s'agit du lit inondable de la Lauch.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

PPRI de la Lauch :

La zone Na est partiellement couverte par la zone inondable par débordement, dite « zone bleue ».

Le PPRI a valeur de servitude d'utilité publique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Na 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1** Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités non-conformes au règlement du PPRI de la Lauch.
- 1.2** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article Na 2.
- 1.7** Tous remblaiements autres que ceux liés aux aménagement autorisés, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

Na 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables et autorisation du Préfet.
- 2.2** Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales.
- 2.3** Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
- 2.4** Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- 2.5** Les aménagements viaires, ouvrages d'art, passerelles, ponts et la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Na 3 : Accès et voirie

- 3.1** Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein.

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.3 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Na 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

4.2 Électricité

Sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Dispositions liées au risque inondation

Les ouvrages techniques liés aux canalisations et installations linéaires (câbles, lignes, transport d'énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d'eau et d'assainissement) seront étanches, équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés hors crue de référence.

Na 5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à

- 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- 2 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables.

6.2 L'entretien du cours d'eau étant primordial pour une bonne gestion hydraulique et la prévention des crues, les riverains devront laisser un passage minimum de 4 m le long de la berge pour permettre cet entretien. Ces 4 m sont comptés à partir du haut talus de la berge ou de tout obstacle (arbres, ...).

Na 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) séparative(s) ou en recul d'au moins 1 mètre.

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

Non réglementée.

Na 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Na 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Na 11 : Aspect extérieur

- 11.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou 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.

Na 12 : Stationnement

Non réglementé (les normes annexées au règlement ne sont pas applicables en zone Na).

Na 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1** Les opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Na 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Annexes

Normes minimales de stationnement (hors UB4 et AUa)

- *Logements en collectif :*
pour une surface de plancher de la construction
 - 1 place par tranche de 50m² entamés (s'applique par logement)
 - 1 place « visiteur » pour 3 logements créés à partir du 3^{ème} logement
- *Maisons mono familiales : 3 places, dont au moins deux aires non closes et directement accessibles depuis la voie publique, de dimension minimale de 2.5 x 5 mètres.*

De plus, dans les programmes d'ensemble, une place de stationnement supplémentaire devra être prévue par tranche de 2 maisons pour le stationnement des visiteurs, à aménager sur le site.

Tout agrandissement d'une construction existante devra générer des places de stationnement dans les mêmes conditions que pour les logements.

- *Bureaux (n'accueillant pas de clientèle) : 50% de la surface de plancher*
- *Bureaux avec accueil de clientèle (professionnel de santé par exemple) : 60 % de la surface de plancher*
- *Commerces isolés : 60 % de la surface de plancher, minimum 2 places*
- *Centres commerciaux de plus de 2000 m² : 100 % de la surface de plancher + places de livraison (100 m² minimum)*
- *Marchés : 60 % de la surface de plancher + places aux véhicules des commerçants*
- *Ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher*
- *Hôtels, restaurants : 60 % de la surface de plancher*
- *Salles de spectacles : 1 place /4 personnes*
- *Salles de réunions : 1 place /4 personnes*
- *Stades : Entraînement : 10 % de l'emprise. Spectacles : 1 place/4 personnes*
- *Salle de sport : 100 % de l'emprise*
- *Piscines, patinoires : 100 % de l'emprise*
- *Cultes : 1 place /10 personnes*
- *Établissements hospitaliers et cliniques : 3 places /10 chambres*
- *Enseignement : maternelle, primaire : 2 places par classe et 5 places par classe pour les 2 roues*
- *Enseignement : secondaire, supérieur : 1 place / 7 élèves*

Remarque :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier. Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire

Normes minimales de stationnement en zone UB4

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

Pour les maisons individuelles il sera réalisé au minimum 2 places extérieures à la construction. Si celles-ci ne sont pas sous carport, leur revêtement sera perméable.

Pour les collectifs, il sera créé au minimum 2 places de stationnement par logement et dans le cas de logement supérieur à 100m² il sera créé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire. Les places seront systématiquement affectées au logement.

De plus, les places de stationnement non couvertes seront systématiquement perméables.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- 2 emplacements pour 50 m² de vente

Établissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre

Établissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Établissement d'enseignement :

- établissement du premier degré (maternelle et primaire), par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré (collège), par classe : 2 emplacements
- établissement du second degré (lycée), par classe : 2 emplacements + 1 place pour 10 élèves

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes proportionnés aux besoins.

Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Normes minimales de stationnement en zone AUa

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,5 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
- 2 emplacements par logement de 4 et 5 pièces,
- 2 emplacements par logement de 6 pièces et plus.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- 2 emplacements pour 50 m² de vente

Établissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre

Établissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Établissement d'enseignement :

- établissement du premier degré (maternelle et primaire), par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré (collège), par classe : 2 emplacements
- établissement du second degré (lycée), par classe : 2 emplacements + 1 place pour 10 élèves

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes proportionnés aux besoins.

Hôtels et restaurants :

- 7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.



Département du Haut-Rhin

Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Issenheim

Règlement / Zone 1AUE



Conducteur d'opération

SERS

10 rue Oberlin - BP 20165 67004 STRASBOURG CEDEX
Tél. 03 88 37 88 88
contact@sers.eu



BEREST RHIN – RHONE

71, rue du Prunier
BP 21227
68012 COLMAR
Tél : 03 89 20 30 10
colmar@berest.fr

AméCité

98 rue Saegmatt
68140 STOSSWIHR
amecite@orange.fr



PARENTHÈSE

8 rue Girenhsch
67400 ILLKIRCH
Tél : 03 88 65 36 06
contact@parenthese-paysage.fr



**ATELIER
DES TERRITOIRES**

20, rue d'Agen
68000 COLMAR
Tel : 03 89 24 12 99
lorenzo@atelier-territoires.com

Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification
10	12/02/2026	TB	Approbation
Resp. Projet	Vérificateur	Echelle	N° d'affaire
T.Bachmann	TB		68-0566-21-001-3

12 FEV. 2026



Le Président

Marcello ROTOLO

TITRE III - CHAPITRE 4 – ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser destinée aux activités économiques et à leurs constructions accessoires.

Elle est divisée en deux secteurs, 1AUEa et 1AUEi, permettant l'accueil d'activités économiques différentes selon la situation locale et répondant à la destination essentiellement productive de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les constructions et installations soumises à autorisation au titre du Code de l'urbanisme sont interdites, exceptées :

Dans le secteur 1AUEa :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations artisanales ou industrielles destinées aux activités de production, de construction ou de réparation ;

Dans le secteur 1AUEi :

- Les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production, de construction ou de réparation ;

Et, dans toute la zone :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions et installations admises sous conditions particulières mentionnées à l'article 1AUE2.

1.2 De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les sous-sols ;
- Les installations et constructions relevant de la Directive SEVESO et celles générant un périmètre de risque dépassant celui du terrain d'assiette ;
- Les constructions et installations situées à moins de 40 m des pylônes de la ligne à THT aérienne.

1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1 Dans l'ensemble de la zone sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles constituent des locaux accessoires à une construction autorisée dans la zone ;
- Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service à condition qu'elles constituent des locaux accessoires à une construction autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m² par unité foncière ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une construction destinée à l'industrie et préexistante sur la même unité foncière ;
- Les crèches d'entreprise, à condition qu'elles soient liées aux activités et constructions admises dans la zone et implantées à plus de 80 m des RD, à plus de 50 m de l'axe de la ligne à THT aérienne et à plus de 10 m de la ligne à HT enterrée ;

- Sauf exceptions définies aux articles suivants du présent règlement, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations admises dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUE 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

Les accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation doivent avoir une largeur de 6 m au minimum.

Aucun accès n'est autorisé sur une autre voie que celle de desserte de la zone.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale sous forme d'une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

1AUE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 Eaux usées

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle et infiltrées après passage par un bassin de pollution sectionnable si la destination de la construction le nécessite.

Chaque parcelle doit disposer d'au moins une citerne de récupération des eaux de pluie destinée spécifiquement et uniquement à l'arrosage des espaces verts.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être infiltrées par des dispositifs adaptés (noues d'infiltration, tranchées drainantes, ...). Les places de stationnement destinées aux VL doivent être perméables aux eaux de ruissellement.

4.4 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

1AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui doivent être implantées sur limite ou à une distance minimale de 0,80 m par rapport à l'alignement.

1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 m le long des limites de la zone 1AUE, lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation, et lorsque les limites de la zone 1AUE sont visibles depuis l'une des routes départementales RD83 ou RD430.

Le long des autres limites séparatives, un retrait supérieur ou égale à 4 mètres peut être imposé pour des raisons de sécurité.

1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

1AUE 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 Sur chaque unité foncière :

- Le premier bâtiment construit et destiné aux activités de production, de construction ou de réparation, doit avoir une emprise au sol minimale de 1 000 m² ;
- La surface de plancher de l'ensemble des constructions destinées aux activités de production, de construction ou de réparation, doit être supérieure ou égale à 50 % de la superficie réellement constructible de l'unité foncière compte-tenu de l'application des règles de prospect définies aux articles 1AUE 6 et AUE 7.

1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Dans l'ensemble de la zone :

Dans une bande de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne à THT aérienne, la hauteur en tout point d'une construction ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur maximale peut être abaissée pour tenir compte des prescriptions de sécurité du gestionnaire de cette ligne à THT.

10.2 Dans le secteur 1AUEa :

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 14 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures reconnues indispensables, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

10.4 Dans le secteur 1AUEi :

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 25 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux sauf dans une bande de 100 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la RD3b dans laquelle cette hauteur est limitée à 14 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures reconnues indispensables, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

1AUE 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Volumétrie

Les constructions sont constituées de volumes simples et cohérents entre eux. Les lignes horizontales seront privilégiées et doivent être soulignées et renforcées par le traitement des façades.

A titre d'exemple :

- Bardage et nervures horizontales, façades double-peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforé) ;
- Mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses (sauf en couronnement des acrotères : Cf. Toitures) ;
- Bandeaux, acrotères, auvents filtrants ; tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Au-delà de cette recherche d'horizontalité, des interruptions, des variations dans le dessin des ouvertures, des décrochements peuvent, par exemple, rythmer les façades les plus longues.

11.3 Toitures

Les toitures sont horizontales, de faible pente, ou masquées par un acrotère réalisé en harmonie avec la façade.

Les éléments techniques tels que conditionnement d'air, gaine de ventilation, capteur d'énergie sont cachés par un acrotère haut ou habillés pour les intégrer au mieux dans le volume de la toiture. Les enseignes sur toiture sont interdites.

La hauteur des acrotères doit être suffisante pour garantir la sécurité des personnels amenés à intervenir en toiture. Aucun dispositif de type garde-corps ou autre n'est admis en couronnement des acrotères ou visible depuis l'espace public.

11.4 Façades

Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites. Elles peuvent comprendre des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques) ou/et de végétalisation.

Les enseignes ou inscriptions ne peuvent être admises que sur les façades donnant sur la voie de desserte de la zone.

Les bétons bruts de décoffrage sont interdits en façade extérieure sauf lorsque les coffrages sont prévus à cet effet (bétons architectoniques).

De même, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de métal non traité en bardage est interdit. Ainsi, aucun parpaing brut apparent n'est accepté sans l'application d'enduit de surface.

Les peintures directes sur maçonnerie sont interdites.

Les matériaux réfléchissant la lumière sont interdits quel que soit leur orientation.

Les émergences techniques telles que les souches de cheminées sont traitées avec soin et en harmonie avec les façades du bâtiment.

Les surfaces vitrées, en façades Sud, Est et Ouest, doivent comporter des brise-soleils, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis les principaux axes routiers et le réchauffement estival, ou un dispositif équivalent.

11.5 Clôtures

Les clôtures situées le long de l'espace public (alignement) sont du type treillis soudé à maille carrée et d'une teinte en harmonie avec les façades ou vert foncé (grilles et poteaux de fixation).

Les autres clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage à maille et teinte identiques aux treillis (grillage et poteaux de fixation).

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2,60 m au maximum si des conditions de sécurité liées à une destination particulière des constructions ou installations l'imposent.

La base des clôtures est décollée du sol de 10 cm au moins de manière à permettre la circulation de la petite faune terrestre.

Les portails sont implantés dans la continuité de la clôture. Ils seront de même teinte et de hauteur inférieure ou égale à celle des clôtures.

11.6 Accès au lot

L'entrée de chaque unité foncière doit donner une image soignée de la société concernée.

Lorsqu'une clôture est réalisée le long de l'espace public, l'entrée principale est située dans la continuité de la clôture et se compose d'un portail encadré de deux murets techniques selon les principes suivants :

- Un muret d'un mètre de largeur maximum portant l'enseigne de la société et le numéro de rue. Ce muret pourra également intégrer des coffrets techniques ;
- Un portail coulissant et, éventuellement, un portillon, de même hauteur que les murets ;
- Un muret technique d'un mètre de largeur maximum comportant les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, interphones...

Les murets techniques sont en béton architectonique. Il est prévu la protection des arêtes, la réservation en creux pour la pose des différents appareillages et coffrets et l'intégration dans le coffrage des différents fourreaux d'alimentation fournis par les concessionnaires.

11.7 Installations techniques

Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

11.8 Eclairage

L'éclairage des extérieurs est réalisé de façon à limiter les phénomènes de « pollution

lumineuse ». L'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs orientés vers le haut sont interdits.

De façon générale, l'éclairage est limité aux voies de circulation, aux stationnements et à l'enseigne et réduit au strict nécessaire y compris dans le temps (extinction commandée par une horloge, détecteurs et allumage temporisé...).

La hauteur des feux ne doit, ni être supérieure à 9 m ni dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

11.9 Dépôts et stockages

Les surfaces de dépôt et de stockage ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques et seront suffisamment éloignées de l'alignement pour ne pas créer d'obstacle visuel sur la voie verte en sortie d'unité foncière le cas échéant. Des masques adaptés sont aménagés à l'aide d'écrans végétaux ou de constructions en harmonie avec les bâtiments.

1AUE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Normes en stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
Activités industrielles et artisanales : Pour chaque tranche de 100m ² de SDP	1
Entrepôt : Pour chaque tranche de 100m ² de SDP	1
Bureaux et services : Pour chaque tranche de 100m ² de SDP	3
Commerces : Pour chaque tranche de 100m ² de SDP	3
Hôtellerie : Par chambre	1

(*) Le nombre de places VL ci-dessus est arrondi à l'unité supérieure.

- 12.2 Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation. La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées). La surface à réserver par véhicule léger est de 12,5 m² au moins.
- 12.3 En-dehors des places de stationnement destinées aux VL, chaque unité foncière doit disposer d'une aire de livraison permettant à un poids-lourd de stationner et de manœuvrer.
- 12.4 Chaque unité foncière comporte au minimum 1 place de stationnement couverte destinée aux vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

- 12.5 Pour chaque opération comportant la création d'au moins 10 places de stationnement destinées aux VL :
- au moins 20 % des emplacements doivent être prééquipés avec un point de recharge pour véhicules électriques ;
 - et au moins 5 % des emplacements, avec un minimum d'un emplacement, doivent être équipés avec un point de recharge pour véhicules électriques.
- 12.6 Pour toute aire de stationnement mutualisée entre deux unités foncières ou plus, les normes de stationnement à respecter indiquées au 12.1 sont réduites de 10 %.
- 12.7 Les places de stationnement destinées aux VL doivent être perméables aux eaux de ruissellement et aménagées en conservant la topographie générale du terrain naturel avant travaux.

1AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1 Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être traitées en espace vert agrémentés de plantations choisies parmi les essences locales fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Tout projet de construction est accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2 Tout remblaiement est interdit dans une bande de 6 m de large le long des limites de la zone 1AUE situées en zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation. La surface de zone humide ainsi préservée doit être maintenue en pleine terre et plantée d'une prairie humide ou/et d'arbres et arbustes caractéristiques des zones humides choisis dans la palette végétale en annexe de ce règlement.
- 13.3 Les clôtures des lots sont doublées d'une haie champêtre composées d'au moins 4 essences d'arbustes choisies dans la palette végétale en annexe de ce règlement. Les essences sont à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation.
- 13.4 Lorsque la clôture est visible depuis l'une des routes départementales RD83 ou RD430, la haie champêtre doit constituer une haie vive comportant trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée).
- 13.5 Lorsque des arbustes sont plantés en limite avec le domaine public ou en doublement de cette limite, ils doivent être choisis parmi des essences dont la hauteur naturelle à maturité ne dépasse pas 70 cm lorsqu'ils sont susceptibles de réduire la visibilité en sortie d'unité foncière.
- 13.6 Aucune plantation d'arbre à haute tige ne peut être faite à moins de 2,00 m d'une limite (séparative ou alignement).
- 13.7 Les plantes invasives et les conifères sont interdits.

1AUE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 14.1 Les bâtiments sont conçus de manière à respecter la réglementation thermique applicable à la date d'obtention du permis de construire.
 - 14.2 Au minimum 80 % de la surface des toitures et des ombrières doivent être dédiés à la production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque...) ou végétalisés.
-

Palette végétale

Arbustes buissonnants



Viorne lantane



Viorne obier



Églantier



Prunellier



Noisetier



Aubépine



Fusain

Arbustes moyens



Sorbier des oiseleurs



Poirier sauvage



Pommier sauvage



Sureau noir



Prunier

Arbres



Alisier torminal



Bouleau verruqueux



Charme



Erable champêtre



Erable plane



Erable sycomore



Orme champêtre



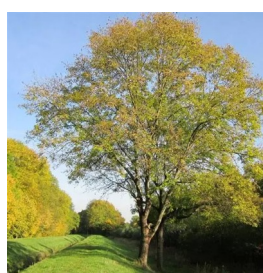
Saule marsault



Chêne pédonculé



Houx



Frêne commun



Merisier

Tous les arbres fruitiers à hautes tiges.

Arbustes buissonnants caractéristiques des zones humides



Saule à oreillettes



Saule cendré



Saule pourpre



Groseillier

Arbustes moyens caractéristiques des zones humides



Saule des vanniers



Saule faux daphné



Cerisier à grappes



Bourdaïne

Arbres caractéristiques des zones humides



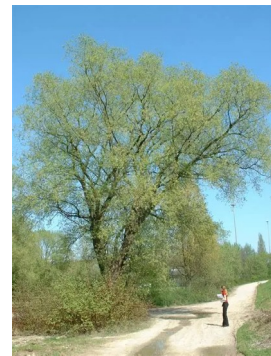
Bouleau blanc
(pubescent)



Aulne glutineux



Orme lisse



Saule blanc



Saule fragile