



## COMMUNE DE **ISSENHEIM**



# MODIFICATION N°3 DU PLU

## 2 – Règlement

**AGE**  
CLOG NUNINGER PREVOST-  
HABERER  
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

Parc des Collines  
35 Rue Victor Schoelcher  
68200 MULHOUSE  
Tél.: 03-89-33-54-84  
Fax : 03-89-33-54-85  
contact@age.geometre-expert.fr  
www.age.geometre-expert.fr

**PLU APPROUVE** par Délibération du Conseil Municipal le 05 juillet 2006  
**PLU REVISE** par Délibérations du conseil Municipal le 30 novembre 2007 et 5 décembre 2008  
**PLU MODIFIE** par Délibérations du conseil Municipal le 30 novembre 2007, le 6 juin 2008 et 5 décembre 2008

**MODIFICATION : PROJET ARRETE** par Monsieur Le Maire le 29 août 2011  
**SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE** du 09 janvier au 08 février 2012

**MODIFICATION APPROUVEE** par Délibération du Conseil Municipal le 23 mars 2012.....

## SOMMAIRE

<b>TITRE I :</b> .....	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
1- <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</i> .....	4
2- <i>RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</i> .....	4
3 - <i>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</i> .....	4
4 - <i>ADAPTATIONS MINEURES</i> .....	5
5 - <i>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</i> .....	5
6 - <i>ZONE INONDABLE</i> .....	5
7 - <i>RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE</i> .....	5
8 - <i>LEXIQUE</i> .....	5
<b>TITRE II :</b> .....	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>6</b>
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	14
CHAPITRE 3 - ZONE UC .....	23
CHAPITRE 4 : ZONE UE.....	30
CHAPITRE 5 - ZONE UL.....	36
<b>TITRE III :</b> .....	<b>41</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b> .....	<b>41</b>
CHAPITRE 1 : ZONE AU.....	42
CHAPITRE 2 : ZONE AUE .....	49
CHAPITRE 5 - ZONE AUL.....	54
<b>TITRE IV :</b> .....	<b>58</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>58</b>
CHAPITRE 1 - ZONE A .....	59
<b>TITRE V :</b> .....	<b>64</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b> .....	<b>64</b>
CHAPITRE 1 - ZONE N .....	65
<b>ANNEXES</b> .....	<b>70</b>
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	71

### Auteurs :

B. Clog  
C. Lemarchand

Géomètre Expert  
Ingénieur géomètre-topographe

Chef de projet  
Rapport et plans

### Remarque :

R10285-Modif\_Approbation\_2\_Règlement\_07.doc

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **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 A 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 UC,
- la zone UE, comprenant trois secteurs UEc, UEi, UEj
- 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 AUE
- la zone AUL

- 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 deux secteurs NO, NF

## **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 (UB1, UC, UEi, AUA2, AUr2, NO, A), tout projet devra respecter les dispositions du PPRI.

## **7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS 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**

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 soumises à des 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.
- 2.6 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'OCCUPATION 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 impératif techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

#### **UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **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 rou ge-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 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 maximale de 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 %.

## 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 manoeuvre 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**

Néant.

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

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.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.

1.9 La création et l'extension d'étangs.

## **UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des 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.

2.6 L'extension (ou constructions à proximité de bâtiments d'exploitations existants au moment de l'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'OCCUPATION 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 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 nationale 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 puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

#### **UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **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 Quelque 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 la dite 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**

Néant

## **CHAPITRE 3 - ZONE UC**

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 autorisés.

### **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'OCCUPATION 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 nationale 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 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératif techniques justifiés, être réalisés en souterrain.



## **UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **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 la dite 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**

- 11.1 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 coté 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 coté rue et de 1,50 mètre 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.

## **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 minimal» 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 manoeuvre 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**

En secteur UC1, le C.O.S. est fixé à 0.15.

## **CHAPITRE 4 : ZONE UE**

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'OCCUPATION 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 nationale 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 puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

#### **UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **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 22 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. P.L.U. de Issenheim-Règlement 39

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**

Néant

## **CHAPITRE 5 - ZONE UL**

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'OCCUPATION 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 nationale 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 puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

### **UL 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **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.

## **UL7 : 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.

## **UL 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**

Néant



**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : ZONE AU**

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 oeuvre 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.
- 2.9 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 :**

- 2.10 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'OCCUPATION 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 nationale 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 puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.4 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératif techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

## **AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **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 la dite 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 coté 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 coté rue et de 1,50 mètre 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).

**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**

Néant



## **CHAPITRE 2 : ZONE AUE**

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'OCCUPATION 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 nationale 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 puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

- 4.5 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératif techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

#### **AUE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **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.

## **AUE12 : 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**

Néant

## **CHAPITRE 5 - ZONE AUL**

### **Caractère 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'OCCUPATION 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 nationale 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 puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

### **AUL 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **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.

## **AUL7 : 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**

Néant

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## **CHAPITRE 1 - ZONE A**

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 m<sup>2</sup> 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'OCCUPATION 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**

Néant.

## **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.

## **A11 : 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, espaces boisés classés**

Néant.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**



## **CHAPITRE 1 - ZONE N**

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 soumises à des 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'OCCUPATION 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**

Néant.

#### **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, espaces boisés classés**

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.

#### **Secteur NO :**

Seules les plantations de grands sujets végétaux isolés sont autorisées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **ANNEXES**

