



## COMMUNE DE **ISSENHEIM**



### DECLARATION DE PROJET "SOJINAL" VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 3 – REGLEMENTMODIFIE DE LA ZONE UE

Notification PPA – Mars 2016

Soumis à **ENQUETE PUBLIQUE** du 1er juillet au 1er août 2016

**APPROBATION** par Délibération du Conseil Municipal le 19 septembre 2016.

**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](http://www.age.geometre-expert.fr)

## 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 rouge : Éléments modifiés**

**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 **25 mètres 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.

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