PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

4. Extrait du règlement mis en compatibilité

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2021

Le Président

Septembre 2021

Sommaire

Dispositions générales **2**

Chapitre ajouté dans le cadre de la présente procédure – Zone AUa **4**

Chapitre ajouté dans le cadre de la présente procédure – Zone Na **11**

Annexes – normes minimales de stationnement **15**

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

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

3. Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

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

- la zone A

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

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

4. Adaptations mineures

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

5. Emplacements réservés

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

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

6. Zone inondable

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

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

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

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

Chapitre ajouté dans le cadre de la présente procédure – Zone AUa

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

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

Extrait de la Note de présentation, sans valeur règlementaire

REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET PROCEDURES ASSIMILEES :

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

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

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

Le PPRi a valeur de servitude d'utilité publique.

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

AUa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les destinations de constructions suivantes :

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

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

1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

- les dépôts de véhicules hors d'usage.

1.4 Les sous-sols.

1.5 Les installations relevant de la Directive Européenne n 96/82/CE dite SEVESO 2, concernant les risques d'accident majeur de certains établissements industriels.

1.6 Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels ou de produits toxiques.

1.7 Tous remblaiements autres que ceux liés aux constructions autorisées, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

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

2.1 Les constructions à usage principal d'habitation, les bureaux et les commerces, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération soit compatible avec le phases en deux tranches tel que présenté dans les Orientations d'Aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein,
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves ;
- que le programme global de travaux visant à lever les non-conformités de la station d'épuration soit validé.

2.2 Le changement de destination des constructions à usage principal d'habitation vers la destination de bureaux est admis à conditions de ne pas générer de nuisance incompatible avec le voisinage d'habitation.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la dominante résidentielle du secteur.

2.4 La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de hautes eaux. Tout ou partie d'immeuble situé en dessous de cette cote est réputée non aménageable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses.

2.5 Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence, mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

2.6 Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à condition que :

- le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au-dessus de la cote de référence,

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

AUa 3 : Accès et voirie

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

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

3.3 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

AUa 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

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

Présence d'un réseau de collecte :

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

Absence d'un réseau de collecte :

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.
L'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public afin de permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Cas spécifique des eaux usées non domestique :

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

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

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.4 Électricité

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

4.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

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

4.6 Dispositions liées au risque inondation

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

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

AUa 5 : Caractéristiques des terrains

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

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à
- 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
- 2 mètres de l'alignement des voies piétonnes ou cyclables.

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

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.2 Par rapport aux zones urbaines limitrophes :

Les constructions s'implanteront avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.3 Le bord des bassins des piscines devra être implanté en recul d'au moins 3 mètres.

7.4 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

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

AUa 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à R+2+Attique ou Comble (voir définition à l'article 10.5 pour l'attique).

10.2 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

10.3 Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

10.5 Définition de l'attique :
Est considéré comme attique tout dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport au rang précédent. Cet attique sera obligatoirement en recul d'une ou plusieurs façade(s) d'au minimum 150 cm de cette ou ces dernière(s).

AUa 11 : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

11.1.1. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Dispositions particulières

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

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

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

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

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

11.2.5 Toitures

Les toitures cintrées sont interdites.

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

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

11.2.7 Antennes

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

AUa 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif et/ou intermédiaire.

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

AUa 13 : Espaces libres et plantations

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

13.2 Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 25% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibilisés dans les 25%).

13.3 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUa 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Chapitre ajouté dans le cadre de la présente procédure – Zone Na

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

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

Extrait de la Note de présentation, sans valeur règlementaire

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

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

Le PPRi a valeur de servitude d'utilité publique.

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

Na 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités non-conformes au règlement du PPRi de la Lauch.

1.2 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article Na 2.

1.7 Tous remblaiements autres que ceux liés aux aménagement autorisés, entravant l'écoulement des crues et accroissant les risques, en cas de rupture.

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

2.1 Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables et autorisation du Préfet.

2.2 Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales.

2.3 Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.

2.4 Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

2.5 Les aménagements viaires, ouvrages d'art, passerelles, ponts et la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Na 3 : Accès et voirie

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

3.2 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

3.3 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Na 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

4.2 Électricité

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

4.3 Dispositions liées au risque inondation

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

Na 5 : Caractéristiques des terrains

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

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

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

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

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

Na 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

Na 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Na 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Na 11 : Aspect extérieur

11.1 Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Na 12 : Stationnement

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

Na 13 : Espaces libres et plantations

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Na 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

Annexes – normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

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

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

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

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

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

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

- 2 emplacements pour 50 m² de vente

Établissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre

Établissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Établissement d'enseignement :

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

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

Hôtels et restaurants :

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

Remarques :

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

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

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD Alsace