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 :

<u>En secteurs AU, AU2 et AUr, AUr2 :</u>

- 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).

<u>En secteur AU, AU1 et AUr :</u>

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 %.

<u>En secteur AU2 et AUr2 :</u>

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