Communauté de Communes de la Région de Guebwiller
1 rue des Malgré-Nous
BP 80114
68502 GUEBWILLER CEDEX

Département du Haut-Rhin

Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Issenheim

Règlement / Zone 1AUE

Conducteur d'opération
SERS
10 rue Oberlin - BP 20165 67004 STRASBOURG CEDEX
Tél. 03 88 37 88 88
contact@sers.eu

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

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

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

Indice	Date	Réalisé par	**Objet de la modification**
01	02/01/2023	CC	Version initiale
02	25/01/2023	TB	Modification Art. 1, 2 et 7
03	17/02/2023	TB	Modification Art. 10 et zones humides
04	13/03/2023	TB	Prise en compte remarques CCRG
05	03/04/2023	TB	Modification palette végétale / ADT + Art 7 et 13.2
06	17/04/2023	TB	Validation CCRG
Resp. Projet	**Vérificateur**	**Echelle**	**N° d'affaire**
T.Bachmann	TB		68-0566-21-001-3

TITRE III - CHAPITRE 4 – ZONE 1AUE

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

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

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

1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans le secteur 1AUEa :
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations artisanales ou industrielles destinées aux activités de production, de construction ou de réparation ;

Dans le secteur 1AUEi :
- Les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production, de construction ou de réparation ;

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

1.2 De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :
- Les sous-sols ;
- Les installations et constructions relevant de la Directive SEVESO et celles générant un périmètre de risque dépassant celui du terrain d'assiette ;
- Les constructions et installations situées à moins de 40 m des pylônes de la ligne à THT aérienne.

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

2.1 <u>Dans l'ensemble de la zone sont admis sous conditions :</u>

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles constituent des locaux accessoires à une construction autorisée dans la zone ;
- Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service à condition qu'elles constituent des locaux accessoires à une construction autorisée dans la zone et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m^2 par unité foncière ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une construction destinée à l'industrie et préexistante sur la même unité foncière ;
- Les crèches d'entreprise, à condition qu'elles soient liées aux activités et constructions

admises dans la zone et implantées à plus de 80 m des RD, à plus de 50 m de l'axe de la ligne à THT aérienne et à plus de 10 m de la ligne à HT enterrée ;

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUE 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

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

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

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

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

3.2 Voirie

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

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

1AUE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

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

4.4 Electricité et télécommunication

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

1AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

1AUE 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 Sur chaque unité foncière :

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

1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Dans l'ensemble de la zone :

Dans une bande de 15 mètres de l'axe de la ligne à THT aérienne, la hauteur en tout point d'une construction ne peut excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.2 Dans le secteur 1AUEa :

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

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

10.4 Dans le secteur 1AUEi :

La hauteur des constructions ou installations ne peut excéder 25 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

1AUE 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments

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

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

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

11.2 Volumétrie

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

A titre d'exemple :

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

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

11.3 Toitures

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

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

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

11.4 Façades

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

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

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

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

Les peintures directes sur maçonnerie sont interdites.

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

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

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

11.5 Clôtures

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

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

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

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

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

11.6 Accès au lot

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

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

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

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

11.7 Installations techniques

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

11.8 Eclairage

L'éclairage des extérieurs est réalisé de façon à limiter les phénomènes de « pollution lumineuse ». L'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs orientés vers le haut sont interdits.

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

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

11.9 Dépôts et stockages

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

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

12.1 Normes en stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
Activités industrielles et artisanales : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	1
Entrepôt : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	1
Bureaux et services : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	3
Commerces : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	3
Hôtellerie : Par chambre	1

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

12.2 Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées). La surface à réserver par véhicule léger est de 12,5 m² au moins.

12.3 En-dehors des places de stationnement destinées aux VL, chaque unité foncière doit disposer d'une aire de livraison permettant à un poids-lourd de stationner et de manœuvrer.

12.4 Chaque unité foncière comporte au minimum 1 place de stationnement couverte destinée aux vélos par tranche de 100 m^2 de surface de plancher entamée.

12.5 Pour chaque opération comportant la création de 20 places de stationnement destinées aux VL, au moins :

- 5% des places de stationnement doivent être équipées avec un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur type 2 pouvant aller jusqu'à 7 kW minimum ;
- OU, 1 % des places de stationnement doivent être équipées avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW.

12.6 Pour toute aire de stationnement mutualisée entre deux unités foncières ou plus, les normes de stationnement à respecter indiquées au 12.1 peuvent être réduites de 10 %.

12.7 Les places de stationnement destinées aux VL doivent être perméables aux eaux de ruissellement et aménagées en conservant la topographie générale du terrain naturel avant travaux.

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

13.1 Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être traitées en espace vert agrémentés de plantations choisies parmi les essences locales fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Tout projet de construction est accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.

13.2 Tout remblaiement est interdit dans une bande de 6 m de large le long des limites de la zone 1AUE situées en zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation. La surface de zone humide ainsi préservée doit être maintenue en pleine terre et plantée d'une prairie humide ou/et d'arbres et arbustes caractéristiques des zones humides choisis dans la palette végétale en annexe de ce règlement.

13.3 Les clôtures des lots sont doublées d'une haie champêtre composées d'au moins 4 essences d'arbustes choisies dans la palette végétale en annexe de ce règlement. Les essences sont à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation.

13.4 Lorsque des arbustes sont plantés en limite avec le domaine public ou en doublement de cette limite, ils doivent être choisis parmi des essences dont la hauteur naturelle à maturité ne dépasse pas 70 cm lorsqu'ils sont susceptibles de réduire la visibilité en sortie d'unité foncière.

13.5 Aucune plantation d'arbre à haute tige ne peut être faite à moins de 2,00 m d'une limite (séparative ou alignement).

13.6 Les plantes invasives et les conifères sont interdits.

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

14.1 Les bâtiments sont conçus de manière à respecter la règlementation thermique applicable à la date d'obtention du permis de construire.

14.2 Au minimum 80 % de la surface des toitures et des ombrières doivent être dédiés à la production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque…) ou végétalisés.

ANNEXE

Palette végétale

Arbustes buissonnants

Viorne lantane

Viorne obier

Églantier

Prunellier

Noisetier

Aubépine

Fusain

Arbustes moyens

Sorbier des oiseleurs

Poirier sauvage

Pommier sauvage

Sureau noir

Prunier

Arbres

Alisier torminal

Bouleau verruqueux

Charme

Erable champêtre

Erable plane

Erable sycomore

Orme champêtre

Saule marsault

Chêne pédonculé

Houx

Frêne commun

Merisier

Tous les arbres fruitiers à hautes tiges.

Arbustes buissonnants caractéristiques des zones humides

Saule à oreillettes

Saule cendré

Saule pourpre

Groseillier

Arbustes moyens caractéristiques des zones humides

Saule des vanniers

Saule faux daphné

Cerisier à grappes

Bourdaine

Arbres caractéristiques des zones humides

Bouleau blanc (pubescent)

Aulne glutineux

Orme lisse

Saule blanc

Saule fragile