

Délibération n°2024/01/22 du Conseil Communautaire du 19/2/2024
Annexe 1

A) Modification des règles de clôture en zone U et IAU

3.2. Modification du règlement

Zone concernée	Rédaction actuelle de l'article 11	Rédaction modifiée de l'article 11
Ua	<p><i>(p.12 du règlement actuel)</i> <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre. Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle. La reconstruction à l'identique de murs et portails est autorisée.</p>	<p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2m sur le domaine public ou en limite séparative.</p> <p>Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.</p> <p>Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains</p> <p>La reconstruction à l'identique de murs et portails est autorisée.</p> <p>L'utilisation de matériaux de clôture à l'aspect PVC est interdite.</p>
Ub	<p><i>(p.20 du règlement actuel)</i> <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre et 2 mètres pour les haies vives. La hauteur des murs pleins ou des murs bahut ne saurait excéder 1 mètre. Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.</p>	<p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50m sur le domaine public et 2m en limite séparative.</p> <p>Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.</p> <p>Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.</p>
U1	Non-réglementé	Non-réglementé
Ux	<p><i>(p.30 du règlement actuel)</i> <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.</p>	<p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50m sur le domaine public et 2m en limite séparative.</p> <p>Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.</p> <p>Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.</p>

	Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.	
1AU	<p>La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre et 2 mètres pour les haies vives. La hauteur des murs pleins ou des murs bahut ne saurait excéder 1 mètre.</p> <p>Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.</p>	<p>La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètre et 2 mètres pour les haies vives. La hauteur des murs pleins ou des murs bahut ne saurait excéder 1 mètre.</p> <p>Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.</p> <p>Cette hauteur est prise en tout point de la limite parcellaire permettant à la clôture de suivre la déclivité éventuelle des terrains.</p>

B) Modification des règles de clôture en zone Ac

4.2. Modification du règlement

Zone concernée	Rédaction actuelle de l'article 11	Rédaction modifiée de l'article 11
AC	<p><i>(p.52 du règlement actuel)</i></p> <p><u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.</p> <p>Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.</p>	<p><u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,6 mètre.</p> <p>Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.</p> <p>La hauteur des clôtures pourra être limitée sur des voies secondaires lorsqu'elles présentent une gêne pour la circulation des engins agricoles.</p>

C) Modification des règles de toiture en zone UA

5.2. Modification du règlement

Zone concernée	Rédaction actuelle de l'article 11	Rédaction modifiée de l'article 11
Ua	<p><i>(p.12 du règlement actuel)</i></p> <p><u>Toitures :</u> Les toitures des constructions, autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, seront à deux pans. Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées. La pente principale des toitures des constructions d'habitation sera comprise entre 45° et 52°. Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas : - aux constructions et aux extensions n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 à l'acrotère et 5 mètres hors tout, - aux constructions à destination de commerce et d'exploitation agricole et forestière</p>	<p><u>Toitures :</u> Les toitures du volume principal des constructions autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, seront à deux pans, avec une pente de toit comprise entre 45° et 52°. Les annexes, accolées ou non, et les extensions du volume principal, peuvent présenter une toiture à deux pans avec pente plus faible (30° minimum) ou être monopente (15° minimum). Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées. Les lucarnes ne dépasseront pas 50% de la surface totale du pan de toit où elles s'implantent et devront avoir une pente de toit de 30° minimum. Les toitures à pente devront être revêtues de tuiles en terre cuite de couleur rouge, rouge nuagé ou brun.</p>

D) Modification des règles de toiture en zone UB

6.2. Modification du règlement

Zone concernée	Rédaction actuelle de l'article 11	Rédaction modifiée de l'article 11
UB	<p><i>(p.19 du règlement actuel)</i></p> <p><u>Toitures :</u> Les toitures des constructions, autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, seront à deux pans. Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées. La pente principale des toitures des constructions d'habitation sera comprise entre 45° et 52°. Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas : - aux constructions et aux extensions n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 à l'acrotère et 5 mètres hors tout, - aux constructions à destination de commerce et d'exploitation agricole et forestière.</p>	<p><u>Toitures :</u> Les toitures des constructions, autres que celles à destination de commerce ou d'exploitation agricole et forestière, devront s'inscrire dans le respect des constructions avoisinantes. Les toits plats sont autorisés En cas de pente, la pente principale des toitures concernées des constructions d'habitation sera comprise entre 45° et 52°. Les croupes, les demi-croupes, les chiens-assis et les tourelles sont autorisées. Les lucarnes ne dépasseront pas 50% de la surface totale du pan de toit où elles s'implantent. Ces ouvrages ne sont pas concernés par les pentes minimales de toit. Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas : - aux constructions et aux extensions n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 à l'acrotère et 5 mètres hors tout, - aux constructions à destination de commerce et d'exploitation agricole et forestière.</p>

E) Modification des règles de stationnement en zones U et IAU

7.2. Modification du règlement

Rédaction actuelle de l'article 12 en zone U :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé hors accès.

Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Rédaction modifiée de l'article 12 en zone U et 1 AU :

12.1. Stationnement automobile

***Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,3 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé. Cette proportion devra être de 100 % pour les parcs de stationnement collectifs. Les rangées de garages sont interdites.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5,5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules. La largeur de la rampe ne saurait être inférieure à 5,5 mètres.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements seront réalisés avec des revêtements perméables. Sont considérés comme revêtements perméables les surfaces constituées de mélanges organo-minéraux enherbés (terre-pierre), de sols meubles minéraux (graviers, concassés, sols stabilisés), de pavés drainants ou à joints poreux, de dalles alvéolées, de béton drainants ou d'enrobé drainants.

Dès la première place, 100% des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge) Dans les projets autres que ceux destinés à l'habitation, les aménagements devront prévoir la mise en place d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques minimum par tranche entamée de 40 places de stationnement exigées.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

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

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u></p> <p><i>Au sein de collectif :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres</i>- <i>Studios : 1 place par logement</i>- <i>2 pièces et plus : 2 places par logement</i>- <p><i>Pour les maisons individuelles :</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 120 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 3 logements ou plus :</p> <p>en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires de 4 à 6 logements, 3 places supplémentaires de 7 à 9 logements, etc)</p>
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places pour les 50 premiers m² de surface de plancher entamée, puis 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher entamée. <p>Les places devront être directement accessibles.</p>
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000m² de surface de vente et plus - 4 places par tranche de 50m² de surface de plancher pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000m² de surface de vente. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface de vente, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 places par tranche de 100m² de surface plancher entamée jusqu'à 300m² de surface de plancher puis 2 places par tranches de 100m² de surface de plancher entamée entre 300m² et 1000m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 100m² entamée au-delà de 1000 m² de surface de plancher.
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à

proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

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

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements vélos sont exigibles, le pétitionnaire prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> <ul style="list-style-type: none">- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> <ul style="list-style-type: none">- 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5M² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°2 :</u> - Un équivalent de 20% des places attendues pour le stationnement automobile

***Dispositions particulières :**

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement réservé aux automobiles, il doit être prévu au moins un espace collectif réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Les locaux dédiés au stationnement des cycles devront prévoir une installation collective de recharge des vélos à assistance électrique pour permettre la recharge des vélos à assistance électrique.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

F) Modification des règles en zone 1AUX et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site de projet « ZA NORD »

8.2. Modification du règlement de la zone 1AUX

Article concerné	Rédaction actuelle de la règle en 1AUX	Rédaction modifiée de la règle en 1AUX
1	<p>(p.40 du règlement actuel)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation. - Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain. - Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs. o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées. o Les terrains de camping et de caravanages. o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs. o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage. - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs. - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises. - Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements hôteliers ; - Les constructions logistiques ; - Les constructions à usage agricole ; - Les remises et abris de jardin ; - Les habitations en-dehors des logements de fonction sous les conditions définies dans l'article 2. - Les habitations légères de loisirs ; - Les étangs et les carrières ; - Les terrains de camping aménagés ; - Les terrains de caravanage ; - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - Le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes ; - Les parcs d'attraction ; - Les piscines.

	- Les constructions à usage de commerce et d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 - IAUx.	
2	<p>(p.40 du règlement actuel)</p> <p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé, - Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. - Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. - Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 150m² de surface de plancher par entreprise, à condition que la surface de plancher du logement n'excède pas celle du bâtiment d'activité, et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activité sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas. - Les commerces à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle ou artisanale autorisée dans le secteur IAUx. 	<p>Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant ; - Les logements de fonction liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves : <ul style="list-style-type: none"> - D'être liées à une activité pour laquelle une présence permanente sur place est strictement nécessaire, - Que leurs nombres soient limités à un par unité foncière, - Qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent, - Que leur dimension ne dépasse pas 100m² de surface plancher. - Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile ; - Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ; - Les dépôts de déchets temporaires liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ; - Les dépôts et le stockage temporaires de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ; - Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ; - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
3	<p>(p.41 du règlement actuel)</p> <p><u>Accès et voirie :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Accès :</u></p> <p>Tout terrain doit avoir un accès d'au moins de 4 mètres de large.</p> <p>Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.</p> <p><u>Voirie :</u></p> <p>L'emprise des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 8 mètres.</p>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.</p> <p>L'autorisation de construire peut être refusée 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>L'accès aux lots se fera par la voie intérieure du lotissement figurant au plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4). Tout autre accès n'est pas autorisé aux véhicules motorisés.</p> <p>Le permis de construire 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</p>

		<p>compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> -à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire, -à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. <p>Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul, et chaque terrain ne pourra disposer au maximum que de 2 accès.</p> <p>Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.</p> <p>Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.</p> <p>Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p>
4	<p>(p.41 du règlement actuel)</p> <p><u>Eau potable :</u> Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.</p> <p>En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.</p> <p><u>Eaux usées :</u> Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.</p> <p>Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> Les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel à écoulement superficiel, dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter, ou être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit, conformément au règlement d'assainissement en vigueur</p> <p><u>Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :</u> Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.</p>	<p><u>Alimentation en eau potable :</u> Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.</p> <p><u>Assainissement :</u> <u>Eaux usées :</u> Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public d'eaux pluviales. La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération ; en privilégiant dans cet ordre :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'infiltration dans le sol (et la réutilisation), -le raccordement au réseau public recueillant les eaux pluviales.

		<p>Les pluies courantes (correspondant à une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm) devront systématiquement et entièrement être infiltrées, évapotranspirées ou réutilisées dans les 24 heures ; quelles que soient les contraintes. Pour une pluie moyenne à forte (à minima décennale), un maximum d'eau devra être infiltré. Le volume restant pourra être stocké et rejeté à débit limité dans le réseau public recueillant les eaux pluviales avec limitation du débit de fuite à 5 l/s/ha ; conformément au règlement d'assainissement en vigueur.</p> <p><u>Réseaux d'électricité de téléphone et de télédistribution :</u> Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>
5	Non réglementé	Non réglementé
6	<p>(p.42 du règlement actuel)</p> <p>Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer par rapport au point d'une construction le plus proche de l'emprise publique.</p> <p>Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.</p> <p>Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques. - aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre. 	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier - 20m par rapport à l'axe de la voie RD1422 / Route de Barr <p>Les aires de stockage extérieures sont interdites dans la bande de recul de 20m entre l'axe de la route de Barr et la limite d'implantation des constructions et installations.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.</p>
7	<p>(p.42 du règlement actuel)</p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 3 mètres.</p> <p>Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.</p> <p>Les règles d'implantation des constructions par rapport limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux équipements publics et aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre. 	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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 5 mètres.</p> <p>Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10m des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise</p>

		nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc..., qui peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
8	(p.42 du règlement actuel) Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité
9	(p.42 du règlement actuel) Non réglementée.	<u>Dispositions générales :</u> L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.
10	(p.43 du règlement actuel) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction. Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article. Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres hors tout. La hauteur maximale des constructions et installations à destination d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.	<u>Mode de calcul</u> La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au côté de la voirie publique, au droit du point d'accès sur la parcelle. <u>Dispositions générales</u> La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres. <u>Dispositions particulières</u> Ces dispositions ne s'appliquent pas aux panneaux photovoltaïques, ainsi qu'aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.
11	(p.42 du règlement actuel) <u>Dispositions générales :</u> L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par les règles ci-dessus. Seuls les talus partiels, remblais et déblais rétablissant la pente sont autorisés (pas d'effet « taupinière »). Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.	<u>Dispositions générales</u> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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. <u>Toitures :</u> Les toitures à pentes sont admises, à condition de respecter une inclinaison comprise entre 15° et 30°. Elles seront à deux pentes égales. L'aspect extérieur des toitures doit être travaillé comme une cinquième façade, dans le but d'assurer une bonne intégration dans le grand paysage et notamment depuis les points hauts environnants. Elles doivent donc être : - Soit couvertes de tuiles rouges, nuagées ou brunes, - Soit de teinte non claire ou blanche, non vive et non brillante, - Soit végétalisées. Les éventuelles gaines techniques présentes en toiture devront soit être camouflées soit faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration. <u>Façades et construction :</u> Toutes les façades doivent recevoir un traitement de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades. *Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les couleurs claires, vives et agressives.

		<ul style="list-style-type: none"> •Les constructions à usage d'habitations destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone. •Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. •Les effets de polychromie ne sont pas autorisés. •Les bardages métalliques et les enduits doivent être de teinte sombre. •Les bardages en bois recevront un traitement incolore ou sombre de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux. •Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère. Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits. <p><u>Clôtures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 . •Les clôtures seront composées de grilles métalliques à mailles de teinte sombre. •Les grilles seront doublées de haies vives composées d'essences variées à feuilles caduques. •Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres. <p><u>Énergies renouvelables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> •Les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition de la façade et/ou de la toiture. Le cas échéant, les panneaux solaires et les châssis doivent être alignés, afin de ne pas créer de surfaces vitrées disposées de façon aléatoire dans le toit.
12	<p>(p.42 du règlement actuel)</p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5 mètres X 2,5 mètres minimum.</p> <p>La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.</p> <p>La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manoeuvres de manière satisfaisante.</p> <p>Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.</p> <p>Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces</p>	Reprise des modifications de l'article 12 en zone U et 1AU

	<p>normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.</p> <p>Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :</p> <p>- 2 places par logement créé.</p> <p>Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.</p>	
13	<p>(p.44 du règlement actuel)</p> <p>Au moins 20% de la surface du terrain non affectée aux constructions, aux accès et au stationnement doit être traitée en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons ou aux jeux d'enfants.</p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés. • Un minimum de 20% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert. • Les plantations doivent être composées d'essences locales. • Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en périphérie immédiate ou entre les places de manière à les ombrager, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement. • En dehors des espaces aménagés pour du stationnement, les abords de la voie principale et de la place de retournement seront plantés, engazonnés ou aménagés en jachère fleurie et entretenus par les acquéreurs de lot sur une profondeur minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise publique.
14	Non-réglementé	Non-réglementé
15	<p>(p.45 du règlement actuel)</p> <p>Non-réglementé</p>	<p>Tout projet de construction, travaux, installations doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées ci-après, prendre en compte, dans sa conception et à l'échelle du projet, les questions énergétiques.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, le dispositif de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) doit être intégré dans le toit si celui-ci est à pente(s).</p> <p><u>Performance des bâtiments :</u></p> <p>Tout bâtiment ou partie de bâtiment à vocation d'habitat, de bureaux ou de vente doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (Bbio max) et à la consommation d'énergie primaire maximale (CEP max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.</p> <p><u>Production d'énergie électrique :</u></p> <p>Les bâtiments doivent être équipés d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : a minima 10Wc solaires photovoltaïques par m2 d'emprise au sol.</p>

		<p>Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques.</p> <p>Les deux règles précédentes ne s'appliquent pas lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m².</p> <p><u>Conception bioclimatique des bâtiments :</u> À l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les façades des bâtiments ou parties de bâtiments soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un facteur solaire maximal de 0,10, sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. À cette fin, les façades doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.</p> <p><u>Systèmes de rafraîchissement :</u> Tout ou partie de bâtiment ayant des besoins de froid de confort des usagers doit prévoir un système de rafraîchissement passif. En cas d'impossibilité technique, un système de rafraîchissement actif mutualisé à l'échelle du bâtiment est envisageable. Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60 % minimum par des énergies renouvelables.</p>
--	--	--

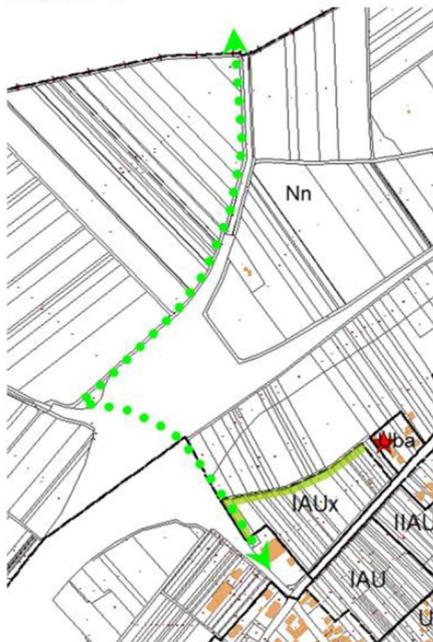
8.3. Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage - ajustement du périmètre de projet



8.4.3. Mise en place de l'OAP

OAP Actuelle

Secteur n°4

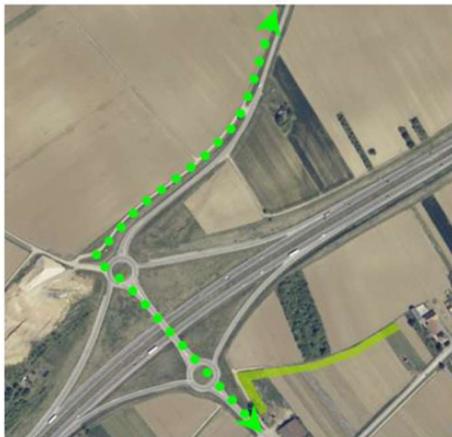


Légende :

- Piste cyclable à réaliser en direction de Duttlenheim
- Traitement paysager des abords de la zone

Principe d'aménagement :

La piste cyclable devra emprunter en priorité des espaces sécurisés.
 Les abords de la zone IAUx devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique assurant la bonne intégration des bâtiments.
 La problématique des nuisances sonores liées à l'autoroute devra être intégrée dans l'ensemble de l'aménagement de la zone et lors de la construction des bâtiments.



OAP modifiée

Secteur n°4 – Zone d'activités Nord



Légende :

- Espace dédié à l'accueil d'activités artisanales et industrielles
- Espace dédié préférentiellement à la création d'un village d'artisans
- Espace dédié à la mise en place d'un espace public
- Espace dédié à la mise en place d'espace récréatif et de déjeuner en plein air
- Aire de covoiturage et de services paysagers
- Desserte de la zone depuis la route de Barr
- Accès au parking de covoiturage par la voie existante de la route de Duttlenheim
- Cheminement piéton à préserver en arrière et au sein de la zone
- Itinéraire vélo en direction de Duttlenheim
- Transition végétale multistrata à créer
- Alignement d'arbres à moyen/grand développement à créer
- Bassin d'orages
- Implantation préférentielle des bâtiments : la longueur parallèle à l'axe de l'A35

Secteur n°4 – Zone d'activités Nord

Principes d'aménagement :

Les aménagements devront respecter les dispositions réglementaires attendues en zone 1AUX et être compatibles avec les orientations suivantes.

Vocation des espaces et programmation attendue :

Le secteur de la Zone d'Activités Nord est dédié à l'activité économique artisanale ou industrielle.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à opération d'ensemble à partir d'un seuil de 1 ha minimum. La réalisation de l'aire de covoiturage et de services pourra constituer une tranche à part même si sa surface est inférieure à 1 ha.

Programmation :

- – Création d'un village d'artisans

Le centre du secteur sera dédié à la création de petites parcelles ou d'un tènement foncier permettant l'installation de bâtiments mitoyens pour la mise en place de petites cellules de transformation et de stockage.

- – Foncier artisanal et industriel

Le reste de la zone sera dédiée à l'implantation d'entreprises nécessitant un foncier important et dont les nuisances et besoins logistiques ne permettent pas en centre-bourg.

- – Création d'un espace public

- ④ Les aménagements devront prévoir la création d'un espace public au bénéfice de tous les usagers de la zone comprenant un espace de pique-nique et des espaces verts. Il se situera de façon privilégiée le long du cheminement piéton et à proximité de l'aire de covoiturage et de services. Il pourra être mutualisé avec les éventuels besoins en réserve d'eau ou noues qui seront traitées de façon paysagère.

Orientations liées au paysage :

Le traitement visuel du projet devra être soigné depuis la Route de Barr, axe structurant d'entrée de ville. Les façades, aménagements extérieurs et paysagers devront être de qualité du côté de cet axe afin d'assurer une qualité générale au projet et une bonne intégration paysagère.

Principes d'implantation des bâtiments

Les bâtiments devront privilégier l'implantation en parallèle de l'axe de l'A35 afin de bénéficier d'une meilleure exposition et de contribuer à protéger les secteurs résidentiels des nuisances de l'autoroute.

Transition végétale multistratée à créer

- Une transition végétale multistratée sera plantée en arrière du site pour ménager l'intégration paysagère de la zone et la perception d'Innenheim depuis l'A35. La mise en place de la haie permettra également de limiter les conflits d'usage entre les activités agricoles limitrophes et la ZA.

Une transition végétale multistratée sera à créer sur le côté Nord Est afin de ménager la transition avec les espaces agricoles et, plus loin, avec le secteur résidentiel situé au nord de la route de Barr. Cette frange étant déjà partiellement végétalisée avec des arbres fruitiers existants, l'aménagement devra permettre le maintien des sujets constitués déjà en place. Cette frange végétale devra avoir un minimum 6 mètres d'épaisseur.

Les haies vives multistratées doivent être composées d'essences locales non allergènes et dans la mesure du possible favorables à la biodiversité. La hauteur et la construction de la haie pourra intégrer une approche par masque solaire permettant d'optimiser à terme le confort bioclimatique des constructions avoisinantes.

- Le long de la Route de Barr, le projet devra intégrer un alignement d'arbres à moyen-grand développement pour accompagner l'intégration du projet depuis cet axe structurant. Ces arbres seront plantés tous les 10 mètres environ pour créer une continuité. Le choix de l'essence pourra se faire pour favoriser un intérêt paysager aux 4 saisons (feuillages d'automne).

Aménagements paysagers

Les aménagements devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres de constructions ou qui ne sont pas dédiés aux accès et au stationnement devront être traités de façon paysagère.

Orientations liées à la performance environnementale de la zone :

Performance énergétique

Tout projet de construction, travaux, installations doit prendre en compte, dans sa conception et à l'échelle du projet, les questions énergétiques. En cas d'activité productrice de chaleur, la mise en place d'un réseau de chaleur devra être étudiée.

Traitement des eaux de pluie et sécurité incendie

L'infiltration doit se faire de façon préférentielle à la parcelle conformément au règlement en vigueur. Les aménagements paysagers mutualisés sur le site devront néanmoins anticiper la présence de bassins de réserve d'eau en cas d'orage permettant de répondre aux besoins en cas d'incendie.

Mutualisation des espaces

Les espaces extérieurs (stationnement...) pourront être mutualisés afin d'optimiser les usages du foncier sur la zone.

Secteur n°4 – Zone d'activités Nord

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement :

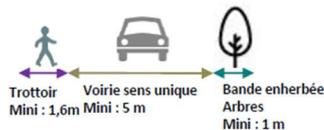
Desserte principale à créer au sein du site

La desserte principale du site se fera par une nouvelle voie ouverte depuis la route de Barr. Le tracé proposé devra permettre la desserte sécurisée pour l'ensemble des usagers (poids-lourds, voiture, piéton, vélos...) de l'ensemble de la zone et ainsi anticiper les phases suivantes en cas d'urbanisation progressive du secteur.

En cas de voirie traversante (entrée-sortie différente sur la route de Barr), celle-ci pourra prendre la forme d'une voie à sens unique permettant de desservir l'ensemble des lots.

En cas de voirie non-traversante (entrée-sortie unique sur la route de Barr), la voirie ne pourra pas prendre la forme d'une impasse. Elle devra privilégier la mise en place d'une boucle à sens unique permettant de desservir tous les lots.

Schéma de principe de la voirie :



Liaison douce à créer/préserver

Le cheminement piéton existant le long de la zone au Nord devra être préservé afin de conserver le maillage de sentiers de randonnée. Il sera connecté aux cheminements prévus au sein de la zone.

Un cheminement piéton devra permettre de rejoindre la zone depuis l'aire de covoiturage.

Voie cyclable

La piste cyclable devra emprunter en priorité des espaces sécurisés. Elle devra permettre de compléter le maillage d'itinéraires cyclables sécurisés en direction de Duttlenheim.

Aménagement d'une aire de covoiturage et de services paysagée

Une aire de covoiturage sera aménagée au Nord-Ouest de la zone, en front de la RD417, accessible par la route de Duttlenheim.

L'aire positionnée en entrée d'agglomération participera à marquer l'entrée de ville de la commune. Aussi, le traitement paysager de cet espace devra être particulièrement soigné, notamment par des espaces plantés et une limitation de l'imperméabilisation du sol. Les éventuels espaces de circulation piétons/cycles structurant le site devront être différenciés et matérialisés afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers.

Les espaces de stationnement devront soit être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement positionné au niveau des places, à moins que ne soient installées des ombrières photovoltaïques.

10% minimum des places créées devront être équipées de borne de recharge pour véhicule électrique.

Cet espace devra intégrer du stationnement cyclable de qualité (clos, couvert, sécurisé) et éventuellement disposer d'une borne d'entretien des cycles (pompe de gonflage, ...).

Un espace pourra également être réservé à des casiers libre-service pour la vente directe (pain, légumes, etc.).

L'aire devra être éclairée pour améliorer la sécurité des usagers.

G) Modification du périmètre du projet « Im Gaensbuehl »

9.2. Modification du règlement graphique

Zonage actuel (approuvé en 2016)



Nouveau zonage suite à la modification



Légende

-  Zone inondable identifiée au titre du R.123-11b du CU
-  Emplacement réservé
-  Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre du R.123-11 du CU
-  Secteur potentiellement pollué identifié au titre du R.123-11b du CU
-  Limite de zone

9.3. Mise en place d'un Emplacement réservé pour permettre un cheminement piéton depuis la rue du Général Leclerc

Zonage actuel (approuvé en 2016)



Nouveau zonage suite à la modification

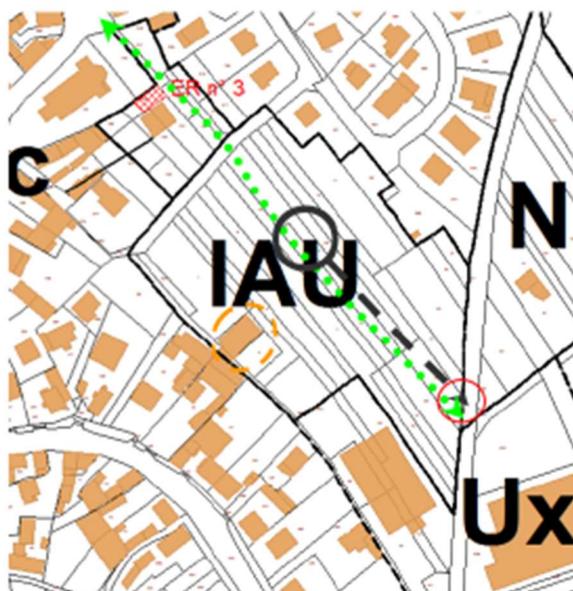


9.4. Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

9.4.3. Mise en place de l'OAP

OAP Actuelle

Secteur n°2



Légende :

- Voie structurante débutant sur la rue du Tramway avec possibilité de création d'une place de retournement
- Liaison douce à créer en direction des principaux équipements publics
- Accès principal à aménager au niveau de la rue du Tramway
- Bâtiments présentant un faible potentiel de mise en valeur par réhabilitation - espace à réintégrer dans l'aménagement d'ensemble



5

Secteur n°2

Principe d'aménagement :

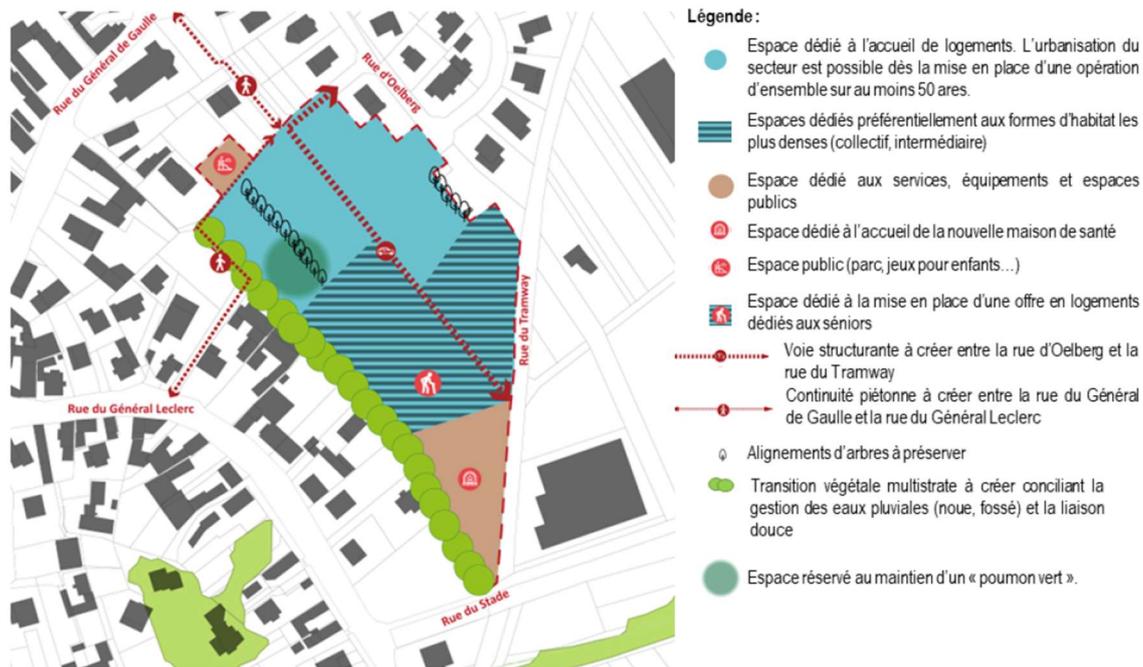
Le fonctionnement interne de la zone sera orienté en direction de la rue du Tramway pour rediriger efficacement les flux de circulation vers le cœur du village et limiter les passages dans les zones de lotissement. Un bouclage avec le lotissement au Nord-Est pourra être envisagé au minimum par une liaison douce. Par ailleurs, le réseau de liaisons douces internes à la zone permettra de raccorder le secteur avec les équipements publics au centre du village et ceux de la rue du Stade.

Le système de voirie interne des zones sera aménagé de façon à faciliter les circulations douces et les déplacements des personnes à mobilité réduite (largeur des cheminements supérieure à 1,4m avec des franchissements aisés...). Le stationnement sera réalisé (au moins en partie) à base de places directement accessibles depuis le domaine public.



OAP modifiée

Secteur n°2 - Im Gaensbuehl



Les principes d'aménagement sont définis sous réserve de la compatibilité des usages projetés avec la pollution des sols. Dans le cas contraire et sous réserve d'une étude justifiant de la nécessité de réorganiser les occupations du sol envisagées, le projet pourra être adapté afin d'améliorer la prise en compte des enjeux sanitaires.

Secteur n°2 - Im Gaensbuehl

Principes d'aménagement :

Les aménagements devront respecter les dispositions réglementaires attendues en zone 1AU et être compatibles avec les orientations suivantes.

Les aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à la présence d'un site pollué en partie Sud-Ouest du site (section n°2 parcelles n°6, 33, 34, 35, 36, 64, 296). La programmation ci-dessous pourra être adaptée pour intégrer les préconisations issues d'études complémentaires liées à cet enjeu, notamment s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Vocation des espaces et programmation attendue :

Programmation :

- Espaces à vocation résidentielle

Le secteur dit « Im Gaensbuehl » est dédié à une occupation mixte à dominante d'habitat. Conformément aux attendus du PADD, la densité du site sera au minimum de **23 logements à l'hectare**, soit une production minimale de 28 logements sur les 1,2 ha du site dédié à l'habitat.

Ces logements devront être produits soit sous forme d'opération(s) d'ensemble sur la totalité du secteur dédié à l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation du secteur est possible dès la mise en place d'un projet sur au moins 5000m² minimum.

- Espace à vocation d'équipements et d'espaces publics

Un espace d'environ 15 ares situé au sud du secteur, le long de la rue du Tramway, sera réservé à la réalisation de la nouvelle maison de santé.

Au nord du projet, un espace public et/ou vert viendra faire une jonction qualitative avec l'extension du cimetière jouxtant le secteur de projet.

Formes d'habitat :

- Habitat individuel et/ou intermédiaire

L'offre en logement sur le secteur sera principalement constituée d'habitat individuel ou intermédiaire, reprenant les gabarits des lotissements voisins afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une meilleure intégration architecturale du nouveau quartier à l'existant.

Les constructions devront présenter une architecture cohérente avec les constructions du lotissement, présentant une toiture à deux pans à l'alsacienne.

- Habitat sous forme groupée (maisons mitoyennes, petits collectifs...)

Les formes collectives devront se situer de façon privilégiée au sud du site, de sorte à être desservies directement via la rue du Tramway et ainsi limiter les problématiques de sécurité et de stationnement sur la desserte du site de projet.

Les constructions devront présenter une architecture cohérente avec les constructions du lotissement, présentant une toiture à deux pans à l'alsacienne. Les bâtiments collectifs de plus d'1 étage pourront présenter une toiture-terrasse sous réserve que celle-ci soit végétalisée ou couverte par un complexe d'étanchéité gris et dont l'acrotère fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche.

Mixité sociale et générationnelle

- Mixité sociale

L'opération devra compter environ 25 % de logements aidés, soit un minimum de 7 logements aidés, principalement sous formes d'accession aidée et/ou de locatifs dédiés aux seniors.

Les logements aidés, en-dehors de l'habitat sénior, devront se localiser de façon préférentielle au nord du site de projet.

- Mixité générationnelle



Un minimum de 5 logements dédiés aux seniors devront être prévus à proximité de la maison de santé. Ils se situeront de façon privilégiée en arrière du bâtiment afin de bénéficier d'une accessibilité renforcée à l'équipement.

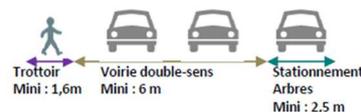
Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement :

Desserte principale à créer au sein du site

La desserte principale du site se fera par une nouvelle voie ouverte entre la rue d'Oelberg et la rue du Tramway. Cette voie devra permettre la circulation à double-sens en continuité des aménagements de la rue d'Oelberg. Elle reprendra le tracé de la canalisation existante.

La voirie devra présenter une largeur minimale de 6 mètres pour permettre la circulation sécurisée en double-sens et présenter un trottoir continu pour permettre le cheminement des piétons et une alternance de stationnements et de plantation d'arbres.

Schéma de principe de la voirie :



Liaison douce à créer/prolonger vers le centre-bourg

Le cheminement piéton existant le long du cimetière sera prolongé pour rejoindre la voie principale du site et permettre ainsi un accès facilité pour les modes actifs vers le centre-bourg. Ce cheminement permettra également une liaison facilitée vers la rue du Général Leclerc permettant de profiter des espaces verts existants.

Stationnement

Les stationnements des véhicules devront se faire sur la parcelle du projet. Des stationnements visiteurs seront prévus dans l'aménagement de voirie.

En cas de stationnement collectif de plus de 10 places, les stationnements devront être enterrés.

Secteur n°2 - Im Gaensbuehl

Orientations liées au paysage ou à l'environnement :

Alignement d'arbres à conserver

Le site est en partie boisé. Les alignements d'arbres situés en bordure de secteur seront à conserver afin de ménager les visibilités entre le site de projet et les secteurs résidentiels avoisinants.

Les projets développés sur des espaces comportant des boisements existants devront chercher à les préserver au maximum, notamment sur la partie boisée au sud-ouest du secteur de projet.

Transition végétale multistratée à créer conciliant la gestion des eaux pluviales (noue, fossé) et la liaison douce

La frange du site doit être végétalisée par une haie vive multistratée composée d'essences locales non allergènes et dans la mesure du possible favorable à la biodiversité.

La hauteur et la constitution de la haie pourra intégrer une approche par masque solaire permettant d'optimiser à terme le confort bioclimatique des constructions avoisinantes.

Un fossé propriété communale est présent en limite de zone IAU au niveau de cette transition multistratée, aussi les aménagements devront intégrer son existence et concilier la gestion des eaux pluviales (noue, fossé) et la liaison douce à créer, qui pourra éventuellement longer le fossé jusqu'à la rue du Tramway, desservant l'espace vert et la maison de santé.

Maintien d'un poumon vert

Un espace vert devra être maintenu en cœur d'îlot. Il se situera de façon privilégiée en partie nord-ouest du secteur, entre la zone destinée à l'habitat collectif et la zone destinée à un espace public. Celui-ci sera à positionner en fonction d'intérêts paysagers et environnementaux identifiés en phase projet, d'intérêt fonctionnels...

Aménagements paysagers

Les aménagements devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres de constructions ou qui ne sont pas dédiés aux accès et au stationnement devront être traités de façon paysagère.

Intégration du cycle de l'eau dans les aménagements

Le site est sensible à la remontée de nappe liée à la proximité de la nappe rhénane et présente des pollutions du sol localisées en partie Sud-Ouest. Les aménagements devront prendre en compte ces sensibilités dans la gestion de l'eau.

Le traitement des eaux de pluie devra privilégier la mise en place de systèmes individuels enterrés de gestion et de traitement.

Gestion des déchets

Le traitement des déchets se fera de façon mutualisée sur le site. Le projet devra prévoir la mise en place de bacs de collecte au nord du site, à l'intersection de la voirie et du cheminement piéton.



H) Mise en place d'emplacements réservés pour améliorer la desserte viaire de certains quartiers

*Mise en place d'un Emplacement réservé rue du Général de Gaulle

Objet : Création d'une voie pour desservir la zone IAU depuis la rue du Général de Gaulle

Surface concernée : 1,2 ares

Zonage actuel (approuvé en 2016)



Nouveau zonage suite à la modification



***Mise en place d'un Emplacement réservé rue Saint Nicolas**

Objet : Création d'une voie d'une largeur de 7 mètres depuis la rue Saint Nicolas jusqu'à la rue des Jardins

Surface concernée : 4,6 ares

Zonage actuel (approuvé en 2016)



Nouveau zonage suite à la modification



***Mise en place d'un Emplacement réservé rue des Roses**

Objet : Création d'une voie d'une largeur de 10 mètres pour desservir la zone IAU depuis la rue des Roses

Surface concernée : 8,0 ares

Zonage actuel (approuvé en 2016)



Nouveau zonage suite à la modification

