

Département du Haut-Rhin

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ du DAWEID

CCCT – Annexe 1 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)



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



98 rue Saegmatt
68140 STOSSWIHR
amecite@orange.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
06	14/05/2025	TB	Prise en compte de l'avis de la MRAE et de la phase d'examen Loi sur l'eau
Resp. Projet	Vérificateur	Echelle	N° d'affaire
T.Bachmann	TB		68-0566-21-001-3

Table des matières

1	PREAMBULE.....	2
2	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES.....	2
2.1	Voirie.....	2
2.2	Implantation des constructions.....	2
2.3	Aspect des constructions.....	4
2.3.1	Volumétrie.....	4
2.3.2	Façades.....	6
2.3.3	Toitures.....	10
2.4	Portails et clôtures.....	10
2.5	Aménagement des accès au lot.....	11
2.6	Signalétique.....	11
2.7	Enseignes.....	12
2.8	Eclairage extérieur.....	12
2.9	Stationnement.....	12
2.10	Dépôts et stockages.....	13
3	PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	13
3.1	Prescriptions paysagères.....	13
3.1.1	Palette végétale.....	14
3.1.2	Principes de plantation.....	17
4	PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES.....	18
4.1	Préconisation thermique, gestion de l'énergie et impact environnemental des bâtiments.....	18
4.2	La gestion des eaux pluviales.....	19
4.2.1	Limiter l'imperméabilisation des surfaces.....	19
4.2.2	Infiltration des eaux pluviales.....	19
4.2.3	Préserver la nappe phréatique.....	20
5	COORDINATION ET CONTROLE ARCHITECTURAL.....	20
6	ANNEXE 01 – CARTOGRAPHIES DES ZONES HUMIDES.....	21
7	ANNEXE 02 – MODELISATION DES PLUS HAUTES EAUX.....	22

1 PREAMBULE

Le présent document s'applique, sur la commune d'Issenheim (68), à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du DAWEID.

Il vise à garantir la réalisation d'un projet vertueux en réponse à l'ambition architecturale, urbaine, paysagère et environnementale portée par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG – aménageur de la ZAC). Il est annexé dans ce but à l'acte de vente initial et à tous ceux qui suivent.

Ainsi, tout acquéreur, propriétaire ou lotisseur, devra tenir compte des prescriptions de ce cahier lors de toute conception et réalisation sur son terrain.

Ces règles complètent et s'ajoutent à celles du document d'urbanisme valant Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur les terrains concernés. En cas de doute quant à l'interprétation de ces documents, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Toutes les éléments (plans, coupes, insertions...) nécessaires à l'appréciation du respect de ces prescriptions devront être intégrés aux demandes d'autorisation de construire et soumis au préalable au maître d'œuvre de l'aménageur dans le cadre de sa mission de coordination et de contrôle architectural.

En particulier, l'insertion dans le paysage devra pouvoir être appréciée sur la base de perspectives à hauteur d'œil depuis les routes départementales RD83 et RD430 lorsque les bâtiments sont susceptibles d'être visibles depuis ces voies. Ces perspectives devront être jointes au dossier de permis de construire.

2 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

2.1 Voirie

Les voies internes aux lots seront limitées au strict nécessaire. Elles seront adaptées au mieux au terrain naturel et, en particulier, les exhaussements de sol seront limités au maximum afin de respecter le caractère de l'espace paysager environnant.

Les emprises des voiries auront une largeur permettant de dégager des accotements suffisants, réservés aux plantations et/ou à la circulation des piétons et cycles (trottoir seul : minimum 1,5 m, bande plantée seule : minimum 3 m).

Un revêtement perméable sera privilégié en l'absence de contrainte technique incompatible **justifiée dans la notice du permis de construire** (risques liés au transport de matières dangereuses, collecte des eaux d'incendie, type de trafic...).

Les flux piétons, cycles, automobiles et poids-lourds seront distingués afin de les sécuriser. **Ils seront clairement identifiés sur un plan masse joint au dossier de permis de construire.**

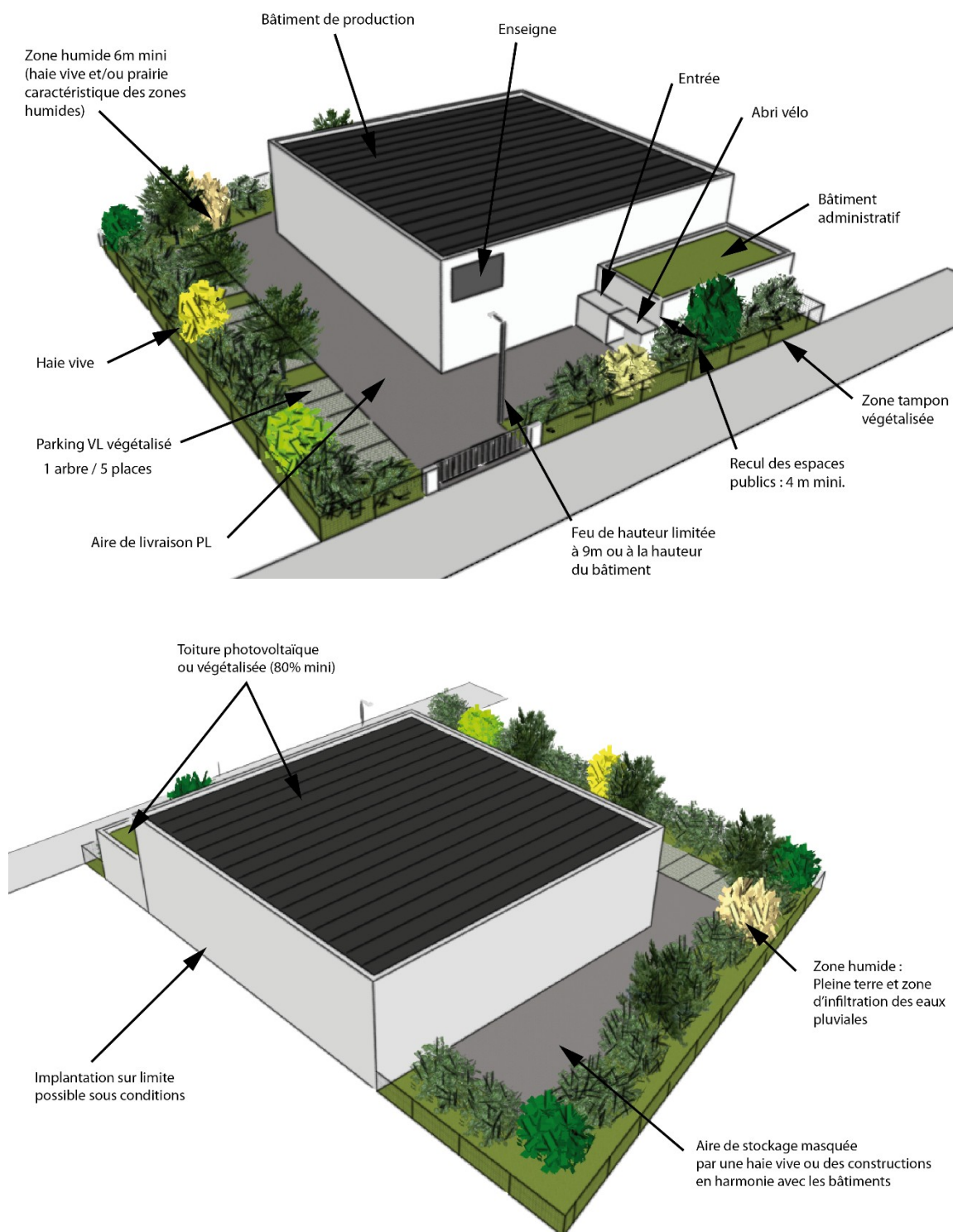
2.2 Implantation des constructions

L'espace devra être organisé pour offrir une lecture simple et une identification visuelle des différentes fonctions (zone administrative, zone de production, parking visiteur, parking du personnel, aire de livraison, aire de stockage), et pour préserver au maximum les espaces de pleine terre.

Les constructions devront se tenir au plus près de l'alignement afin de placer les espaces de stockage et de service en cœur d'îlot ou en fond de parcelle. L'espace compris entre l'alignement et la façade sur rue des bâtiments doit donc être réservé aux aires de stationnement, aux circulations et aux espaces verts.

Les différentes fonctions des bâtiments et des espaces extérieurs aménagés devront être clairement identifiées sur un plan masse joint au dossier de permis de construire.

Exemple d'hypothèse d'implantation tenant compte des principales prescriptions du CPAUPE



2.3 Aspect des constructions

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.

L'ensemble des constructions annexes devra être traité avec le même soin que les constructions principales et en suivant les mêmes prescriptions architecturales ci-dessous.

L'entrée réservée à l'accueil des visiteurs devra être facilement identifiable depuis l'accès au lot et soulignée par une expression architecturale.

Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

2.3.1 Volumétrie

Les constructions seront constituées de volumes simples et cohérents entre eux. Les lignes horizontales seront privilégiées et devront 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.

Les volumes seront différenciés afin de faciliter l'identification des bâtiments de production et des bâtiments administratifs.

Les élévations, coupes et insertions 3D jointes au dossier de permis de construire identifieront clairement les fonctions attribuées à chaque volume distinct et le respect des principes ci-définis dessus.

Images de référence pour la recherche d'horizontalité



Les ouvertures, les modénatures et autres détails des façades, les couleurs sont notamment utilisés pour souligner l'horizontalité.

2.3.2 Façades

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement. Leur mise en œuvre sera soignée.

Le PVC est interdit.

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 ne sera 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 seront traitées avec soin et en harmonie avec les façades du bâtiment.

Les surfaces vitrées, en façades Sud, Est et Ouest, devront 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.

Afin de se fondre au maximum dans le paysage, les façades de teintes vives ou claires sont interdites.

Les façades pourront comprendre des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques) ou/et de végétalisation.

Une expression unitaire des volumes construits sera recherchée dans une gamme de gris, de gris-beige, de gris-bleu, anthracite, ou approchante, ou par un bardage bois, grisé ou naturel stabilisé, ou un revêtement en grès rose :

- Gamme de gris : RAL 7004, 7005, 7021, 7035, 7036, 7038, 7042, 7044 ;
- Gamme de gris-beige : RAL 7023, 7030, 7032 ;
- Gamme de gris-vert à gris-bleu (« ligne bleue des Vosges ») : RAL 5001, 5008, 7026 ;
- Anthracite : RAL 7016
- Bois grisé ou naturel stabilisé ;
- Grès rose.

Une polychromie ponctuelle et des couleurs vives pourront être admises si elles ne dépassent pas au total 5 % de la façade.

L'utilisation du bois grisé ou naturel stabilisé est recommandé sur tout ou partie des façades et notamment des façades sur rue.

Les châssis seront en aluminium pré laqué de teinte anthracite, grise ou blanche. La couleur ne sera pas amenée sur la façade par les menuiseries.

Exemples de façades bois



Pépinière d'entreprises de Tarare (69)



ZAE de Vaires-sur-Marne (77)

Exemple de façade gris-bleu intégrant du grès des Vosges



Exemples de façades intégrant des panneaux photovoltaïques



SAFT Power Systems à Chambray-les-Tours (37)



Exemples de façades végétalisées



Maison de santé pluriprofessionnelle de Tomblaine (54)

Palette des couleurs des bardages métalliques et des revêtements en matériaux synthétiques



La palette exacte des couleurs et des matériaux mis en œuvre en façade devra être validée par l'aménageur en amont du dépôt du dossier de permis de construire sur la base de « nuances de RAL » et d'échantillons. La notice et les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect des principes définis ci-dessus.

2.3.3 Toitures

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

Toutes les toitures, visibles et invisibles à partir du sol, seront dans les tonalités de gris, gris/bleu, gris/vert, gris/brun (à l'exception des capteurs d'énergie). Les matériaux réfléchissant la lumière sont interdits.

Les toitures-terrasses végétalisées ou/et productrices d'énergie seront privilégiées.

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

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

Une attention particulière sera portée à l'intégration harmonieuse des éléments techniques rapportés avec la façade (descentes d'eau pluviale...).

Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

2.4 Portails et clôtures

Les clôtures seront implantées en limite de lot.

Les clôtures situées le long de l'espace public seront du type treillis soudé à maille rectangulaire de cote minimale 5 cm et de teinte anthracite RAL 7016 (grilles et poteaux de fixation).

Exemple de clôture



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

Les dispositifs occultants sont interdits sur toutes les limites.

La hauteur totale des clôtures sera limitée à 2,00 m. Cette hauteur pourra 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 sera décollée du sol de 10 cm au moins de manière à permettre la circulation de la petite faune terrestre.

Les portails seront implantés dans la continuité de la clôture.

Ils seront de même teinte et de hauteur inférieure ou égale à celle des clôtures.

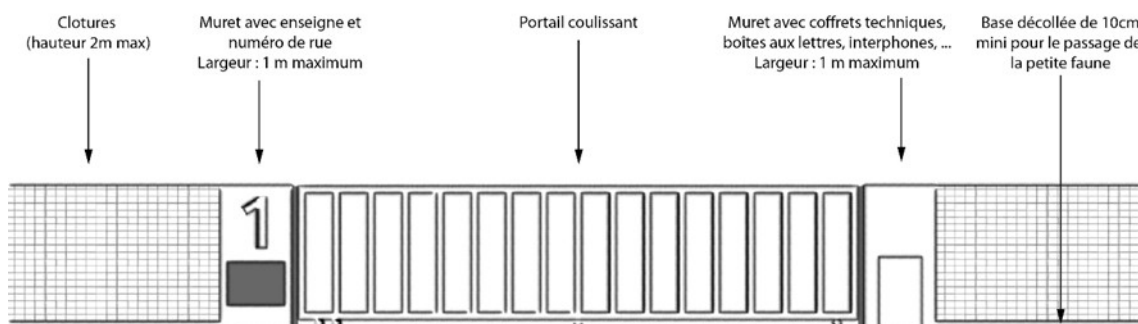
Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

2.5 Aménagement des accès au lot

L'entrée principale sera située dans la continuité de la clôture en treillis soudé et se composera 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 seront en béton architectonique. Il sera 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.



Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

2.6 Signalétique

Dans un souci d'homogénéité, la signalétique sera commune à toute la ZAC et mise en œuvre par l'aménageur sur le domaine public. La désignation de la société devant figurer sur ces panneaux devra être communiquée à l'aménageur.

2.7 Enseignes

Les enseignes ne pourront être positionnées que sur la façade sur rue du bâtiment (orientée vers l'entrée principale) sans pouvoir déborder de l'acrotère ou de la façade. Elles seront limitées à la présentation de la raison sociale de la société.

La surface cumulée des enseignes ne pourra excéder 15 % de la surface de cette façade. Toutefois, cette surface cumulée pourra être portée à 25 % lorsque la façade considérée est inférieure à 50 mètres carrés.

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la société, à l'exclusion de toute publicité de produits.

Les caissons lumineux sont interdits. Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites.

Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes (aspect, localisation et dimensions des enseignes).

2.8 Eclairage extérieur

L'éclairage des extérieurs sera 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 sera 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...).

Dans tous les cas, l'éclairage éventuel de l'enseigne devra être interrompu entre 20h00 et 5h00.

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

Par ailleurs, afin de préserver la biodiversité, la température de couleur sera de préférence limitée à 2700 Kelvins et l'éclairement maximum à la mise en service sera limité à 20 lux.

Les pièces graphiques et la notice du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

2.9 Stationnement

Le plan de masse devra offrir une lecture claire des espaces de stationnement et une différenciation des différents flux de circulations (piétons, V.L. visiteurs, V.L. personnel, livraisons, expéditions...).

Les surfaces de stationnement ne devront pas être vues directement depuis les voies publiques. Un espace planté d'une végétation arbustive et/ou arborée (haie, bosquets, alignement) devra former une zone de transition entre l'espace public et l'aire de stationnement.

Le choix des essences respectera les prescriptions paysagères qui suivent.

Les places de stationnement destinées aux véhicules légers devront être perméables aux eaux de ruissellement et aménagées en conservant la topographie générale du terrain naturel avant travaux. Les exhaussements seront évités.

Les places de stationnement destinées aux véhicules légers devront être végétalisées systématiquement lorsqu'elles ne sont pas couvertes d'ombrières photovoltaïques et si possible dans le cas contraire. L'aménagement devra être réalisé en mélange terre-pierres engazonné, en pavés à joints engazonnés ou en dalles béton alvéolées engazonnées. Les matériaux plastiques sont proscrits.

L'aménagement des places de stationnement destinées aux véhicules légers et couvertes d'ombrières photovoltaïques pourra être réalisé en stabilisé ou en pavés drainants si ces places ne sont pas végétalisées.

L'espace de stationnement pour les deux roues sera visible, facile à surveiller, protégé de la pluie, ou un local spécifique intégré à un bâtiment.

Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

2.10 Dépôts et stockages

Les surfaces de dépôt et de stockage ne devront 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 seront aménagés à l'aide d'écrans végétaux (voir prescriptions paysagères) ou de constructions en harmonie avec les bâtiments.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent seront obligatoirement stockés dans des locaux clos et couverts.

Les surfaces de dépôt et de stockage devront être clairement identifiées sur les documents graphiques du permis de construire. Leur aménagement sera décrit précisément et notamment à l'aide de coupes permettant de vérifier la bonne conception au regard du type et de l'importance des dépôts ou stocks envisagés.

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.1 Prescriptions paysagères

Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences locales fruitières ou feuillues figurant dans la palette végétale ci-après.

Les plants labélisés « Végétal local » seront privilégiés.

Les aires de stationnement végétalisées (hors ombrières et aire de livraison pour poids-lourds) devront être plantées à raison d'un arbre à haute-tige pour cinq places de stationnement.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage devront être plantés d'arbustes, arbres et arbrisseaux (voir principe de module ci-après).

Tout remblaiement est interdit dans une bande de 6 m de large le long des limites de la zone 1AUE (CF. Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Issenheim) situées en zone humide selon la cartographie figurant en annexe. La surface de zone humide ainsi préservée doit être maintenue en pleine terre et plantée d'une prairie humide (mélange hygrocline composé de 33 espèces de fleurs sauvages et à 12 graminées spécifiques du type PRIMULA PRAIRIE HUMIDE du semencier Nungesser ou équivalent) ou/et d'arbres et arbustes caractéristiques des zones humides choisis dans la palette végétale ci-après.

Le long des limites donnant sur la RD430 et sur la RD83, les clôtures des lots seront doublées d'une haie vive comprenant trois strates de végétation dans une bande de 6 m de large au moins. Les arbres et arbustes seront choisis dans la palette végétale ci-après. Les strates arborées devront comprendre au moins 4 espèces différentes d'arbustes buissonnants, 4 espèces différentes d'arbustes moyens et 4 espèces différentes d'arbres. Les essences seront à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés

constituent une zone humide selon la cartographie figurant en annexe.

Les autres clôtures des lots seront doublées d'une haie champêtre composées d'au moins 4 essences d'arbustes choisies dans la palette végétale ci-après. Les essences seront à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant en annexe.



Haie taillée mono spécifique



Haie vive



Lorsque des arbustes seront plantés en limite avec le domaine public ou en doublement de cette limite, ils devront 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 de lot.

Aucune plantation d'arbre à haute tige ne pourra être faite à moins de 2.00 m d'une limite de lot.

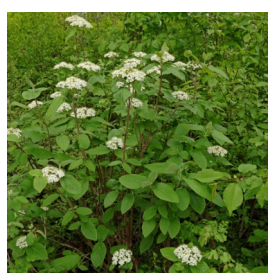
Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

3.1.1 Palette végétale

Les conifères et les espèces invasives sont interdits.

Il est préconisé de choisir les végétaux parmi la palette locale suivante afin de favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère du projet.

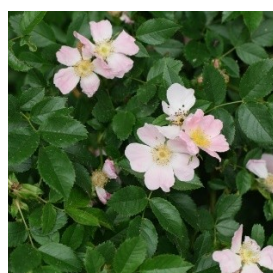
Arbustes buissonnants



Viorne lantane



Viorne obier



Églantier



Prunellier



Noisetier



Aubépine



Fusain

Arbustes moyens



Sorbier des oiseleurs



Poirier sauvage



Pommier sauvage



Sureau noir



Prunier

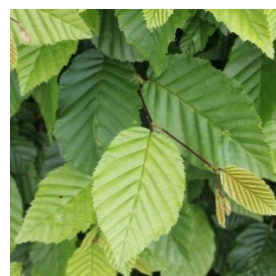
Arbres



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



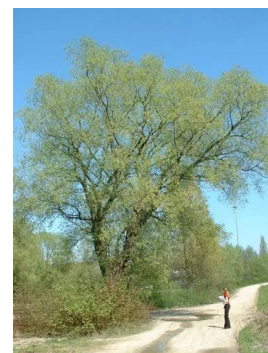
Bouleau blanc
(pubescent)



Aulne glutineux



Orme lisse



Saule blanc



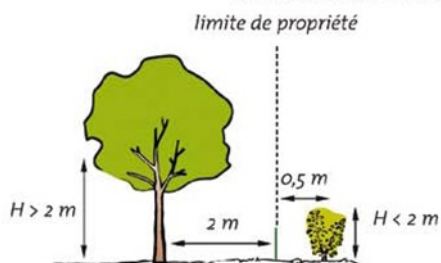
Saule fragile

3.1.2 Principes de plantation

Les arbres et les arbustes plantés devront former des massifs ou des haies vives plus ou moins denses et variés, afin d'éviter des plantations trop opaques ou trop ouvertes.

A l'intérieur du lot, les plantations seront réalisées de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; ceci pour éviter toute plantation systématique et régulière.

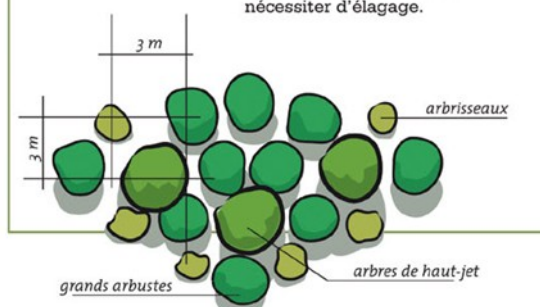
Vous choisirez l'arbre à isoler en fonction de l'attrait de son feuillage, de sa floraison, de son port, etc. Mais attention : avant la plantation, prévoyez l'envergure de l'arbre adulte !

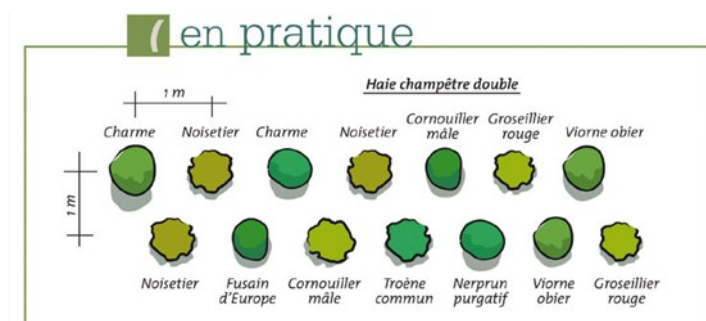
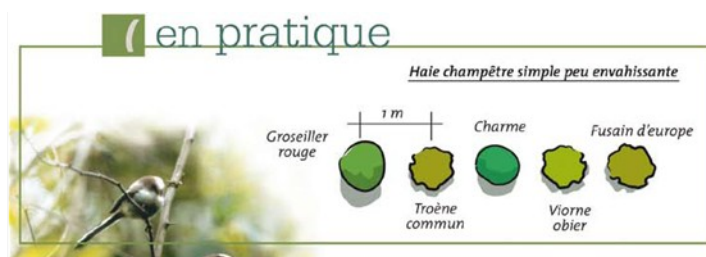


(en pratique

Un bosquet est constitué d'arbres de 3 types de hauteur, composant chacun un étage de végétation.

- L'ensemble se nomme **module**. Vous pouvez associer ensemble autant de modules que vous le souhaitez afin de donner au petit bois n'importe quelle forme et ampleur.
- Plantés assez serrés, pour cela ne laissez pas plus de 3 m d'espace entre chaque pied, les arbres se concurrencent pour la lumière. Ils poussent alors droits sans nécessiter d'élagage.





(Source : Guide pratique des végétaux du nord-est de la France – PNR Lorraine Vosges)

4 PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

4.1 Préconisation thermique, gestion de l'énergie et impact environnemental des bâtiments

Les futurs bâtiments seront soumis à l'application de la Réglementation Thermique ou/et Environnementale en vigueur au moment de l'attribution du permis de construire.

Afin de faciliter la conception de projets vertueux, l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables réalisée dans le cadre de la création de la ZAC sera mise à la disposition de l'acquéreur.

Il est fortement recommandé :

- Que chaque projet fasse préalablement l'objet d'une étude technico-économique dont l'objectif est de maximiser la couverture des besoins énergétiques (y compris process) par des systèmes de production d'énergie renouvelable installés au plus proche de la consommation ;
- Que chaque projet privilégie l'usage de matériaux biosourcés et/ou de réemploi dans le cadre de la construction ou de la rénovation des bâtiments. Les matériaux ou produits dont le cycle de vie est énergivore et fortement carboné sont interdits.

La collectivité encourage à ce titre les initiatives visant à engager une démarche de certification qui porte sur ces aspects.

Exemple de bâtiment industriel à ossature bois : Usine Alstom Eoliennes à Saint-Nazaire (44)



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

100 % de la surface des ombrières devront être dédiés à la production d'énergie photovoltaïque.

La conception générale du bâtiment devra dissocier les zones chauffées des zones non chauffées.

La mise en place d'un sas d'entrée, formant tampon thermique d'été comme hiver permettra de limiter les déperditions thermiques du projet.

Afin d'assurer un bon confort d'été et de limiter le recours au froid, il est nécessaire de prévoir un système de rafraîchissement passif :

- Forte inertie du bâtiment ;
- Facteur solaire des baies vitrées orientées Sud, Est et Ouest : $S < 0,30$;
- Mise en place de protections solaires extérieures ;
- Débords d'auvents ou protections solaires fixes ;
- Intégration d'un principe de Ventilation Naturelle Nocturne.

La notice du dossier de permis de construire devra permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

4.2 La gestion des eaux pluviales

4.2.1 Limiter l'imperméabilisation des surfaces

L'incidence sur les eaux est principalement causée par les apports supplémentaires d'écoulement dus à l'imperméabilisation des surfaces (voiries, toitures, ...). Il est préconisé de conserver systématiquement une surface de pleine terre suffisante pour assurer l'infiltration des eaux pluviales collectées.

Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

4.2.2 Infiltration des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et infiltrées après passage par un bassin de pollution sectionnable si la destination de la construction le nécessite (toiture d'un établissement classé susceptible de générer une pollution atmosphérique notamment).

Chaque parcelle devra 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 devront être infiltrées par des dispositifs adaptés (noues d'infiltration, tranchées drainantes, ...). Les places de stationnement destinées aux VL devront être perméables aux eaux de ruissellement.

Les pièces graphiques du dossier de permis de construire devront permettre de vérifier rapidement et facilement le respect de ces principes.

4.2.3 Préserver la nappe phréatique

Les puits perdus sont proscrits compte-tenu de la destination industrielle de la zone afin de ne pas aggraver la vulnérabilité de la nappe.

Une garde de sol d'un mètre au moins doit toujours être conservée entre le fond d'un ouvrage d'infiltration et le niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique afin de permettre la purge des sols en cas de pollution accidentelle (CF. cartographie en annexe).

Les sous-sols sont interdits.

Les fondations des bâtiments et toute autre construction doivent être conçues de manière à assurer la transparence hydraulique. Rien ne doit faire obstacle à l'écoulement naturel de la nappe.

Les dispositions prises pour atteindre ces objectifs seront décrites dans la notice du dossier de permis de construire.

5 COORDINATION ET CONTROLE ARCHITECTURAL

Le maître d'œuvre privé de l'opération d'aménagement a pour mission de veiller à la cohérence et à l'intégration des projets des entreprises au projet d'aménagement de la zone.

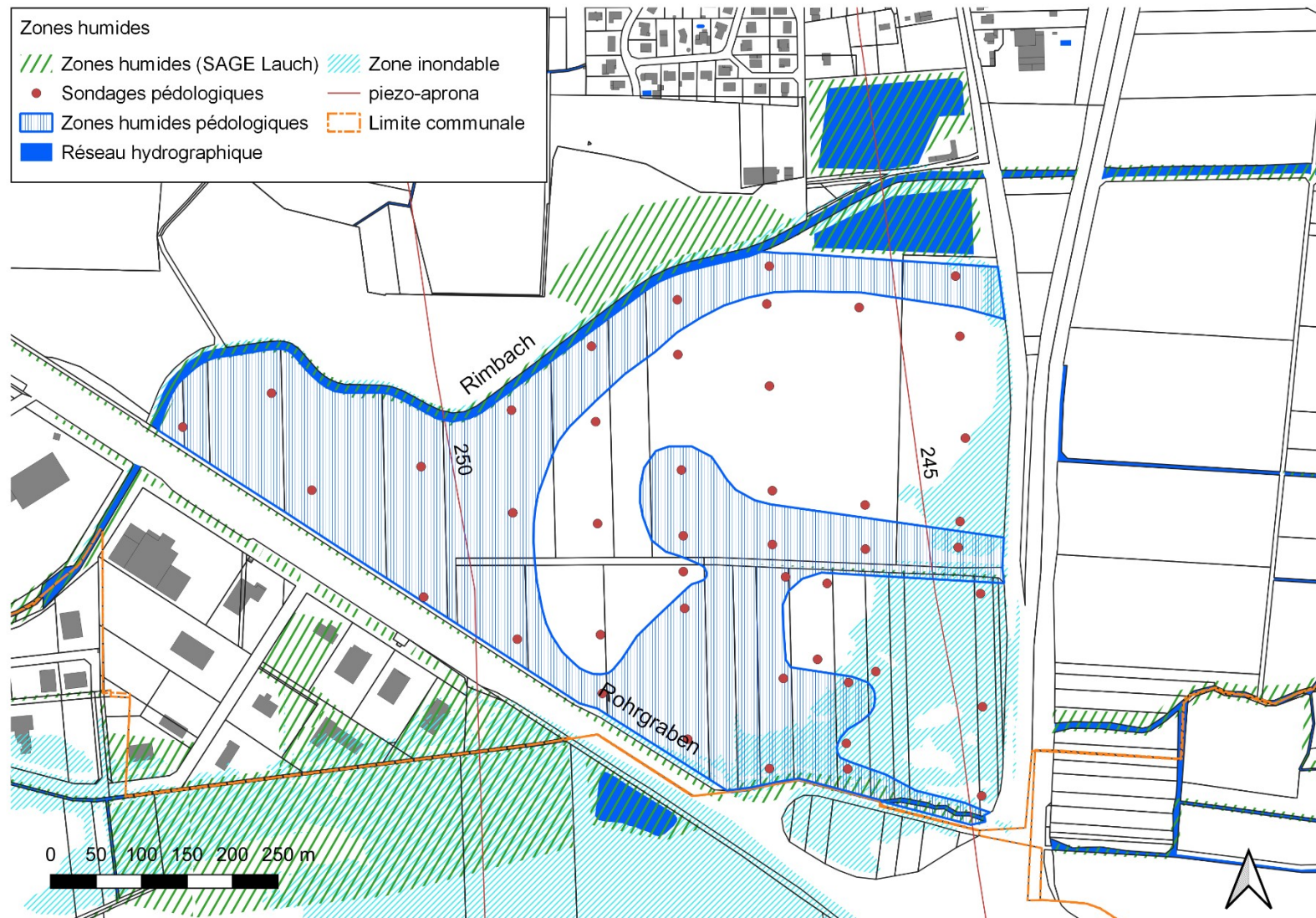
Ce contrôle architectural s'effectuera sur la base d'une esquisse de dossier de permis de construire afin de vérifier la conformité du projet par rapport au règlement du document d'urbanisme en vigueur et par rapport au Cahier des Charges de Cession des Terrains. Une réunion d'échange avec le constructeur permettra de réorienter la conception le cas échéant.

Le dossier de permis de construire finalisé donnera lieu à un dernier contrôle architectural du projet avant son dépôt en Mairie.

Le contrôle du respect des prescriptions du cahier des charges ainsi que le bon déroulement du chantier (nuisances par rapport aux parcelles voisines et aux emprises publiques) sera assuré par l'aménageur.

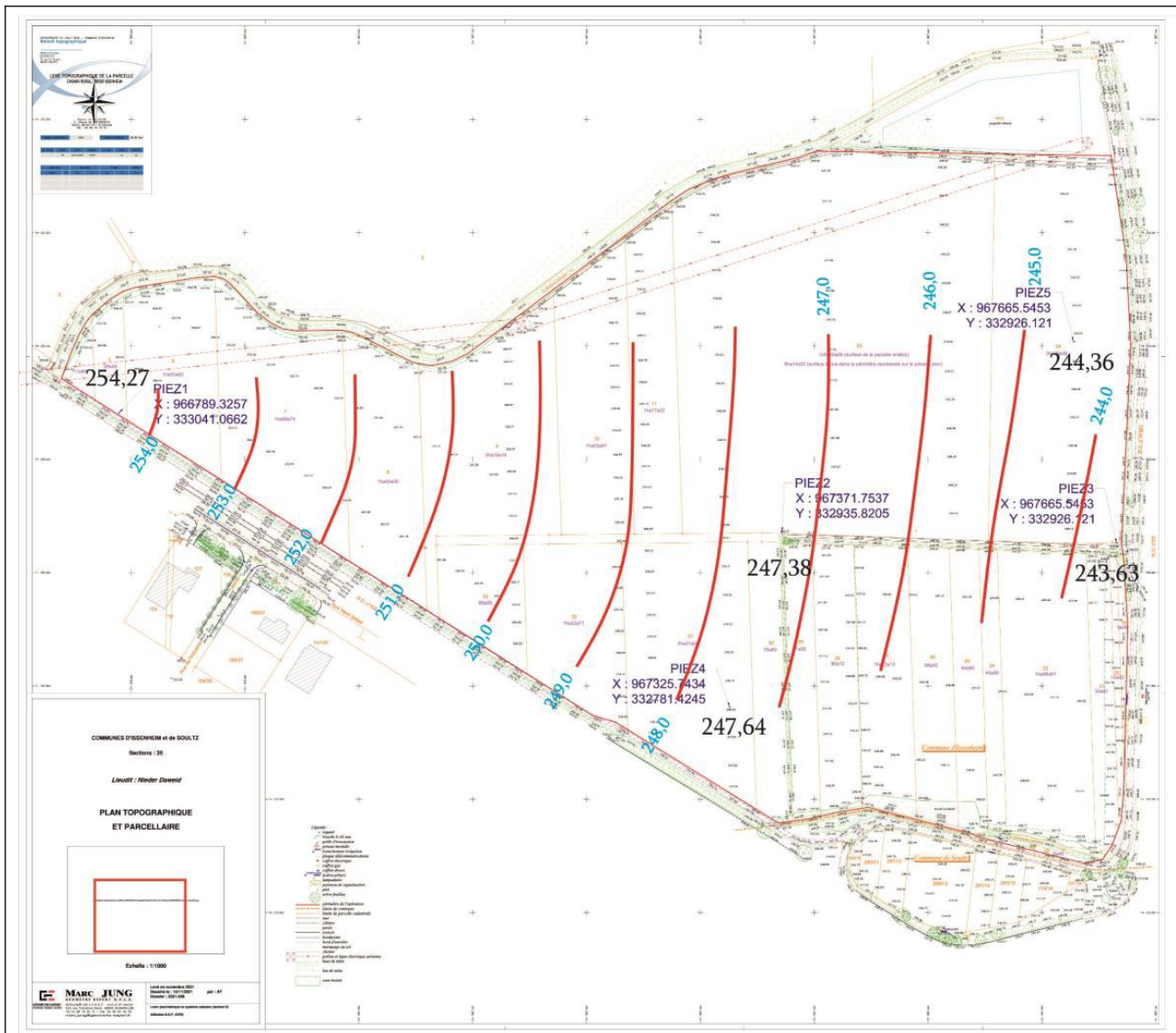
Le Président de la Communauté de
Communes de la Région de Guebwiller,
aménageur de la ZAC

6 ANNEXE 01 – CARTOGRAPHIES DES ZONES HUMIDES



Source : Cartographie Atelier Des Territoires

7 ANNEXE 02 – MODELISATION DES PLUS HAUTES EAUX



Carte des PHE centennale de la nappe

Cotes des Plus Hautes Eaux centennales estimées au droit de la ZAC :

Limite NW (Pz1)

H PHE100 ans site = 254,27 m NGF

H BE 100 ans site = 252,34 m NGF

H ME site = 253,26 m NGF

Limite E (Pz3)

H PHE100 ans site = 243,63 m NGF

H BE 100 ans site = 241,70 m NGF

H ME site = 242,62 m NGF

Source : Détermination de la cote des PHE et des ME de la nappe au droit du projet d'aménagement de la ZAC Daweid à Issenheim (68) - Rapport R22-1229a du 16/01/2025 – PLUME-ECI