


Numéro de l'acte	AR260108-VT01	
Nature de l'acte	Actes réglementaires (AR)	
Matière	2.1. Urbanisme - Documents d'urbanisme	
Objet	Arrêté portant règlement municipal des constructions à Illkirch-Graffenstaden	

1/4

N/réf. : DAP / VT
 ☎ 03.88.66.80.80

ARRÊTÉ PORTANT RÈGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS

Le Maire d'Illkirch-Graffenstaden,

- VU la loi locale du 7 novembre 1910 ;
- VU l'article 80 II de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme ;
- VU le décret n°2013-395 du 14 mai 2013 portant publication de la traduction des lois et règlements locaux maintenus en vigueur par les lois du 1^{er} juin 1924 dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;
- VU l'arrêté DCTAJ-2013-C-01 du 15 mai 2013 portant publication de la traduction de lois et règlements locaux maintenus en vigueur par les lois du 1^{er} juin 1924 dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 16 décembre 2016, depuis révisé et modifié ;
- VU la convention relative à l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols (ADS) du 14 octobre 2021 ;
- VU la délibération du 3 avril 2025 autorisant le Maire à édicter, par arrêté, un règlement municipal des constructions ;
- VU la consultation en date du 4 juin 2025 des experts désignés par la délibération susvisée ;
- VU la consultation du public organisée du 11 juin au 11 août 2025 selon les modalités fixées par la délibération susvisée ;

CONSIDERANT qu'aux termes de la loi locale du 7 novembre 1910 concernant la police des constructions, l'autorité de police locale peut être autorisée à édicter, par arrêté, outre la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation et l'aspect extérieur des constructions ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé en décembre 2016, nécessaire en vue d'orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement, etc.) à l'échelle de la métropole, ne permet pas d'assurer une protection suffisante du patrimoine architectural et paysager de la commune et de ses spécificités ;

CONSIDERANT que la ville d'Illkirch-Graffenstaden entend assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural et paysager, en particulier de son patrimoine bâti ancien, ainsi que des identités propres à chacun des quartiers de la commune ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire, afin de garantir une cohérence urbaine et architecturale à l'échelle communale, de répondre, notamment, aux enjeux de transition énergétique, de préservation et de valorisation du caractère du patrimoine bâti existant, d'insertion des constructions et aménagements futurs dans l'environnement urbain et paysager ;

ARRÊTE

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} : Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception :

- Des périmètres de protection institués aux abords de monuments historiques (périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres, périmètres délimités des abords...) ;
- Des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il est opposable aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant, ou non, l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction de leurs destinations et sous-destinations, selon le tableau suivant :

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Opposabilité du RMC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Les dispositions du présent règlement municipal des constructions coexistent avec les règles nationales et les règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg (PLUi).

ARTICLE 2 : Conservation des immeubles

Les propriétaires sont tenus de veiller au bon entretien de leurs immeubles afin de prévenir leur insécurité ou leur insalubrité et de leur assurer un aspect satisfaisant.

ARTICLE 3 : Habitation en sous-sol

L'aménagement d'un logement ou d'un local à sommeil sous le niveau de la voie publique n'est pas autorisé.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4 : Façades

4-1. Les couleurs blanc, noir et gris foncé et les couleurs vives sont proscrites sur les façades des immeubles.

Il est demandé de respecter les palettes constituées des teintes de façades historiquement présentes dans la Ville d'Ilkirch-Graffenstaden telles que : pierre claire, beige, sable, jaune, ocre, crème, etc. dans des nuances pastel.

Les soubassements devront être marqués par le choix d'une teinte plus intense que la teinte choisie pour la façade.

Les teintes de façades pourront être plus intenses et plus vives, sans être agressives, dans les zones du PLUi identifiant le tissu ancien villageois traditionnel (UAA), à l'exclusion des autres zones résidentielles à dominante d'habitat individuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets situés dans une opération d'aménagement d'ensemble ou aux projets de bâtiments d'habitation collectifs.

4-2. Pour les constructions existantes, la préservation des décorations de façade et autres éléments de modénature contribuant au caractère de la construction peut, lorsque de tels éléments existent, être imposée.

4-3. Les installations techniques (gainés, coffrets techniques, conduits de cheminée, caissons liés aux pompes à chaleur et aux climatiseurs, etc.) devront s'intégrer à l'architecture de la construction, si besoin par la mise en place d'un cache, dans une logique de dissimulation tenant compte des modénatures, matériaux et teintes présents sur la façade. Elles ne pourront pas être placées sur les façades donnant sur rue, ni implantées en surplomb du domaine public.

4-4. La mise en place de barbacanes ou de pissettes permettant d'évacuer les eaux pluviales est proscrite sur les façades donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique, ainsi qu'en surplomb du domaine public.

ARTICLE 5 : Menuiseries extérieures

5-1. Les couleurs noir et gris foncé sont proscrites, y compris pour les tablettes et/ou les appuis de fenêtres. Elles pourront être autorisées, moyennant l'accord préalable de la Commission des Permis et Autorisations de Construire, sous réserve d'une harmonisation avec les teintes de façade.

Les appuis et encadrements de fenêtres en relief concourant à la composition de la façade seront à conserver ou à restituer.

5-2. Les caissons des volets roulants, ainsi que leurs impostes, doivent être non visibles depuis la rue.

5-3. Pour les constructions existantes, la conservation des volets battants peut être exigée pour maintenir la cohérence de la rue ou du quartier, et/ou pour conserver les proportions ou le caractère de la construction, ceci même en cas de pose de volets roulants.

5-4. Pour les constructions existantes et afin de préserver la composition générale de la façade, les ouvertures des étages seront, sauf impossibilité technique avérée, axées les unes par rapport aux autres et en particulier par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée lorsqu'elles sont de largeur équivalente.

ARTICLE 6 : Toitures

6-1. Sauf en cas de reconstruction à l'identique ou d'extension d'une construction existante, les toitures des volumes principaux des constructions seront à pans, avec des tuiles de teintes rouge ou brun toutes nuances.

6-2. Sauf impossibilité juridique avérée, toute isolation thermique par l'extérieur réalisée sur une construction existante devra s'accompagner du maintien d'un débord de toiture de 10 centimètres minimum lorsqu'un tel débord existe, ceci en vue de conserver les proportions ou le caractère de la construction.

6-3. Les toitures plates pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Extension de la construction principale ;
- Constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, grange, etc.) ;
- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Bâtiments d'habitation collectifs, sous réserve du respect de l'article 8 du présent règlement.

Toute nouvelle toiture terrasse devra présenter un usage parmi les suivants : installation solaire, toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage, etc. Cette disposition ne concerne pas les édifices de type local vélo ou local poubelle, etc.

6-4. Les terrasses aménagées en toiture par évidement d'une partie des combles, parfois surnommées « terrasses tropéziennes » ou « baignoires hollandaises », sont interdites sur les façades donnant sur les voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 7 : Clôtures

7-1. Les clôtures en limite du domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation publique seront impérativement composées soit d'une haie végétale, soit d'un dispositif à claire-voie seul permettant un effet de transparence sans équivoque, soit d'un dispositif mixte répondant aux caractéristiques suivantes :

- D'un mur-bahut, pour 1/2 maximum de la hauteur maximale de la clôture ;
- D'un dispositif à claire-voie permettant un effet de transparence sans équivoque, pour le reste de la clôture.

Les clôtures occultantes sont proscrites.

Les hauteurs maximales prévues à l'article 11 du PLUi applicable au projet devront être respectées.

7-2. Les murs-bahut ne répondant pas aux caractéristiques énoncées en 7-1 pourront être conservés ou prolongés dans le cadre de la réfection des clôtures existantes. Dans un tel cas, le mur-bahut ne pourra pas être surélevé mais il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie permettant un effet de transparence sans équivoque.

Les hauteurs maximales prévues à l'article 11 du PLUi applicable au projet devront être respectées.

7-3. Les portails et les portillons devront être en harmonie, en formes, matériaux et couleurs, avec les clôtures qui les jouxtent. Pour le reste, leur aspect n'est pas règlementé.

Les hauteurs maximales prévues à l'article 11 du PLUi applicable au projet devront être respectées.

7-4. La hauteur des clôtures peut être portée à 2 mètres hors-tout le long des axes structurants de circulation suivants :

- rue de la Ceinture ;
- route du Docteur Albert Schweitzer ;
- route de Lyon ;
- rue des Vignes ;
- avenue Vincent Scotto.

Leur aspect extérieur devra respecter les dispositions contenues aux articles 7-1 à 7-3 du présent règlement.

7-5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets situés dans une opération d'aménagement d'ensemble ou aux projets de bâtiments d'habitation collectifs.

ARTICLE 8 : Bâtiments d'habitation collectifs

Dans le respect des objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation collectifs situés dans des secteurs de la commune présentant une identité ou une homogénéité particulières (en termes d'implantation, de volumétrie, de toitures, de matériaux, de couleurs, etc.) devront tenir compte de la morphologie dominante des constructions environnantes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE

ARTICLE 9 : Sécurité et stationnement des véhicules

9-1. Les aires de stationnement devront, dans leur intégralité, être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

9-2. Un projet peut être refusé si ses accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. L'autorisation de construire sera, le cas échéant, subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers en vue de renforcer la sécurité des usagers à proximité du projet.

9-3. Pour les projets de bâtiments d'habitation collectifs, les places de stationnement ne prendront pas la forme de box fermés, à l'exception des places réalisées en sus du nombre de places minimales à réaliser selon les lois et règlements en vigueur.

DISPOSITION FINALE

ARTICLE 10 : Évolution du règlement municipal des constructions


Le Maire pourra, après consultation de la Commission des Permis et Autorisations de Construire, modifier le présent règlement municipal des constructions.

Ampliation du présent arrêté est transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Région Grand Est et du Bas-Rhin
- Madame la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg
- Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune
- Monsieur le Directeur du Cadre de Vie, de l'Animation et des Manifestations
- Monsieur le Directeur de l'Aménagement et du Patrimoine

Fait à Illkirch-Graffenstaden, le 12 janvier 2026

Le Maire


Thibaud PHILIPPS