



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays de la Zorn

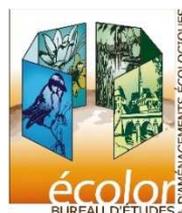
MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN

43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN

EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE



24, rue des Chasseurs 67170 WINGERSHEIM
T. 03.88.51.16.10
accueil@m2i-vrd.fr
www.m2i-vrd.fr



REALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES A WILWISHEIM

PERMIS D'AMENAGER

PIECE PA10 : REGLEMENT
OPERATION CN19027 – INDICE A
JANVIER 2020

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Contact : Fabrice MEYER
Directeur de la société M2i
Tél. 03.88.51.16.10
Mail. f.meyer@m2i-vrd.fr

Préparé par : Cédric MERTENS
Technicien BET
Tél. 03.88.51.16.10
Mail. c.mertens@m2i-vrd.fr

et

Gabriel MILOCHAU
Paysagiste ESAJ
Tél. 03.88.02.00.41
contact@gabrielmilochau.fr

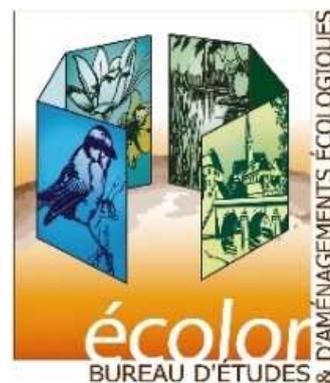
Numéro de l'affaire : CN-19027

Identification du document : 200114-PA10 Règlement.docx

Référence	Version	Date	Modification	Préparé par	Approuvé par
Règlement PA10	Indice A	14/01/2020	Version initiale	Gabriel MILOCHAU	Fabrice MEYER



24, rue des Chasseurs 67170 WINGERSHEIM
T. 03.88.51.16.10
accueil@m2i-vrd.fr
www.m2i-vrd.fr



SOMMAIRE

1. SECTION 1 – IAUX – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	4
1.1.- 1AUX - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES	4
2. SECTION 2 - 1AUX - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
2.2.- 1AUX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
2.3.- 1AUX - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	6
2.4.- 1AUX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	8
2.5.- 1AUX - STATIONNEMENT	10
3. SECTION 3 - 1AUX - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	11
3.1.- 1AUX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	11
3.2.- 1AUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX	11

Le projet de zone d'activité à Wilwisheim faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sera soumis au règlement du PLUi adopté par la CCPZ le 19 décembre 2019 et exécutoire depuis le 30 décembre 2019. Les règles en matière d'urbanisme édictées par le PLUi sont rappelées ci-dessous et complétées en caractères « rouges » et « gras » pour les besoins spécifiques du projet. L'emprise du projet est intégralement inscrite en zone IAUX.

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.

Les projets d'installation ou de construction peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

1. SECTION 1 – IAUX – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

1.1.- 1AUX - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

1.1.1. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phase et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.1.2. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

1.1.3. Les constructions et les usages et affectation du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risque de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle.

1.1.4. Dans les secteurs soumis à remontées de nappe, le stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau est interdit au niveau du terrain naturel sur un sol en terre.

Dispositions particulières

1.1.5. Les entrepôts liés au e-commerce sont situés le long d'une RD.

Construction à destination de	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exploitation agricole et forestière <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole - Exploitation forestière 	X X		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement 	X	X	Constituer le local accessoire de la construction principale à usage d'activité. Un local accessoire est autorisé par activité.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipement d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> - Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale - Equipement sportif - Autre équipement recevant du public 	X X		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Centre de congrès et d'exposition 	X	X	Uniquement à Mittelhausen et Wilwisheim

Usage et affectation des sols			
▪ Caveau et monument funéraire	X		
▪ Habitation légère de loisir	X		
▪ Châssis et serre	X		
▪ Plateforme et fosse	X		
▪ Aménagement			
- Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
- Terrain pour résidences démontables	X		
- Terrain de camping	X		
- Parc résidentiel de loisirs	X		
- Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
- Parc d'attraction	X		
- Golf	X		
- Aire de jeux et de sports	X		
- Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
Types d'activités			
▪ Activité commerciale		X	En secteur 1AUXa

2. SECTION 2 - 1AUX - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.2. Le local accessoire est implanté sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'activité. Il est intégré au volume de la construction principale à usage d'activité ou il en constitue une extension.

2.1.3. Le local accessoire d'une construction principale à destination d'activité doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

2.2.- 1AUX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2.1. En annexe au présent règlement, 2 plans PA10 indiquent les alignements et les zones constructibles à respecter dans un souci de symétrie de de composition générale, ces alignements, angles à construire seront à respecter. Ces plans composent le règlement graphique annexé au présent règlement.

Ce document sera appelé règlement graphique d'implantation

Ces dispositions restent valables dans le cas de fusion ou division de parcelles.

2.2.2. Le local accessoire d'une construction principale à destination d'activité doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

2.2.3. Sans objet.

2.2.4. Sans objet.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.2.5. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD421 pour les habitations, hors agglomération,

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD421 pour les autres constructions, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

2.2.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.7. Les constructions sont implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance compte horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.2.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparatives.

Hauteur des constructions

2.2.9. La hauteur des constructions est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 30° : 15 mètres,
- Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30° : 12 mètres

Les bâtiments implantés en limite Est de la zone d'activité (sur parcelles 3,5 et 9) auront tous une toiture mono-pente de 13° et orienté selon le règlement graphique.

Les bâtiments des parcelles 4, 6 7 et 8 pourront porter des panneaux photovoltaïques intégrés sur toute la surface d'une toiture mono-pente orienté selon règlement graphique

Les bâtiments implantés sur la rive nord de la zone seront tous obligatoirement à toiture terrasse (sur parcelle 1 et 2 et 3) leur hauteur donc limitée à 12m,

2.2.10. La hauteur des constructions d'activité nécessitant du stockage en hauteur de type silo est limitée à 25 mètres. **Les dispositifs de stockage de type silo ne sont pas autorisés sur les parcelles 1,2 et 3.**

2.2.11. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

2.3.- 1AUX - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Les affouillements et exhaussements des sols sont limités :

- Aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- Aux fouilles archéologiques,

- A la compensation hydraulique et environnementale,
- A la protection contre les risques et les nuisances,
- Aux bassins de rétention des eaux pluviales.

2.3.2. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Elles sont constituées d'un rideau végétal dense formant écran ou en harmonie avec le bâtiment principal, de manière à ce que l'aire de stockage ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

2.3.3. Les façades et les toitures des constructions doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions voisines.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.3.4. Les façades doivent avoir un aspect fini ; les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts. **Les volumes bâtis seront simples et homogènes, les teintes unies, selon indication du règlement graphique les façades alignées ne pourront pas faire plus de 30 mètres de longueur sans rupture ou décalage d'au minimum 3 mètres.**

Les couleurs autorisés sont : RAL 7022 et des déclinaisons de vert et brun sombres « naturels ».

Les enseignes seront intégrées dans le tiers supérieur de la façade principale, elles ne peuvent ni être saillantes ou en haut ou bas-relief.

La surface totale de l'enseigne n'excèdera pas 20% de la façade qui la porte.

Les enseignes ne seront pas directement lumineuses, elles pourront être éclairées discrètement et seront éteintes en dehors des heures d'ouverture des locaux commerciaux.

Les enseignes seront portées par les façades donnant sur la voie interne de la zone.

Pour les bâtiments implantés en rive Est de la zone (sur parcelles 3,5 et 9) il n'est pas autorisé de marquage de logo ou autres enseignes sur la façade Est ou sur toiture orientée à l'Est.

Pour les parcelles en rive nord – vues depuis la RD 421, une enseigne commerciale supplémentaire est autorisée à condition de respecter les critères suivants :

Les enseignes seront intégrées dans le tiers supérieur de la façade principale, elles ne peuvent ni être saillantes ou en haut ou bas-relief.

La surface totale de l'enseigne n'excèdera pas 15% de la façade qui la porte.

Ces enseignes ne seront pas éclairées.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.3.5. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture. **Les couleurs autorisés sont : RAL 7022 et des déclinaisons de rouge et brun « naturels ».**

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.3.6. La clôture est constituée soit :

- D'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein.

Le recours à la clôture des parcelles n'est pas imposé :

Le traitement des clôtures sera homogène :

En rive de voirie : Les clôtures seront de type treillis soudé double fil finition galvanisée.

En limite séparative ou rive externe de la zone : Les clôtures seront de grillage tendu maille losange finition galvanisée et doublé d'une haie vive ou à tailler composée d'au minimum 3 essences distinctes.

Un passage petite faune sera implanté tous les 30 mètres linéaires de clôture : passage libre de 20cm x20cm en pied de clôture.

2.3.7. **La hauteur des clôtures sera identique sur l'ensemble des parcelles :**

- **Fixée à 1,60 mètres côté voirie**
- **Fixée à 1,80 mètres entre parcelles et rive de zone**

Performances énergétiques et environnementales

2.3.8. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables avec les énergies traditionnelles.

2.4.- 1AUX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surface non imperméabilisée

2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.4.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.4.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

Les haies arbustives seront composées d'un mélange de 3 essences minimum réparties à part égale. Les essences distinctes formeront des groupes de 1 à 5 sujets. Les essences seront sélectionnées dans la liste ci-dessous, liste qui pourra être complétée par des essences plus horticoles dans une proportion maximum de 20% des sujets plantés.

La largeur minimum de la bande de plantation hors bordures pour constituer les haies est de 1,50 mètres.

Sont interdites toutes essences reconnues ou suspectées invasives et les essences dites de béton vert telles les cyprès et thuyas.

Liste des essences à utiliser en mélange pour constitution des haies arbustives à port libre ou à tailler :

Supportant la taille :

Carpinus betulus – Charme

Acer campestre – érable champêtre

Crataegus monogyna – aubépine

Corylus colurna – noisetier

Fagus sylvatica – hêtre

Ligustrum vulgare – troène commun

A port libre :

Frangulea dodonei -bourdaine

Cornus sanguinea – Cornouiller sanguin

Sambucus nigra – Sureau noir

Viburnum lantana – Viorne Lantane

Ces arbustes pourront être complétés par les grimpantes et volubiles listées ci-dessous en plantation en pied de clôture de 1,20 mètre :

Humulus lupulus – houblons

Hedera helix – lierres

Hydrangea petiolaris – hortensia grimpant

Clematis vitalba – clématite des haies ou clématite vigne-blanche

Lonicera xylosteum – chèvrefeuille des haies

2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

Le règlement graphique indique la position d'arbres d'alignement à haute tige à planter sur la parcelle, cette implantation doit être respectée, les arbres plantés seront plantés dans des fosses de plantation de 4 mètres carré de surface libre au sol minimum pour un volume de fosse de plantation minimum de 6 mètres cube.

La force à la plantation minimum de ces arbres formés en tige sera 16/18.

Ces arbres peuvent être comptés dans le décompte d'un arbre pour 5 places de stationnements.

Les essences autorisées pour constituer les alignements sont :

Tilleul à petite feuille (*tilia cordata*) et ses cultivars

Érable champêtre (*acer campestris*) et ses cultivars

Charmes (*carpinus betulus*) et ses cultivars

Les arbres isolés plantés en dehors des alignements présentés au règlement graphique :

Les arbres plantés seront plantés dans des fosses de plantation de 4 mètres carré de surface libre au sol minimum pour un volume de fosse de plantation minimum de 6 mètres cube.

La force à la plantation minimum de ces arbres sera 12/14, le forme tige branchues basses, cépées sont autorisées.

Les arbres plantés seront d'essences locales (Tilleuls à grande feuilles, hêtres, chênes, érables plane, etc...) ou dit de « Parc et jardins », ce seront des arbres de moyen à grands développement.

Exemple de sujet dits de « Parc et jardins » :

Le hêtre pourpre

Le cèdre

Le platane

Le tulipier de Virginie

Le marronnier

2.5.- 1AUX - STATIONNEMENT

2.5.1. 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.

2.5.2. Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation.

2.5.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte du nombre d'employés.

2.5.4. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

2.5.5. Pour les vélos :

Destination	Conditions	Nombre de place
Bureau	Dès que la surface de plancher est supérieure à 100 m ²	3% de la surface de plancher sont consacrés à un local ou abri vélo

3. SECTION 3 - 1AUX - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1.- 1AUX - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins des autres services techniques.

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

3.1.3. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation doit être de 6 mètres minimum.

3.1.4. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.1.5. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

3.1.6. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

3.1.7. A Hochfelden et Wilwisheim, le long de la RD421, un seul nouvel accès est autorisé.

3.1.8. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins d'exploitation.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.9. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- 1AUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

3.2.2. Les réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.

3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

3.2.5. Dans le secteur 1AUXa, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.

Eaux usées non domestiques

3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

3.2.7. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3.2.8. Sont autorisés :

- Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur,
- Les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

3.2.9. Les réseaux de communication électronique sont réalisés en souterrain.

3.2.10. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.