



# ACTIVEUM TRANCHE 4

## DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER



### PA10 - REGLEMENT

13/02/2023





**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55

| IND       | DATE       | DESCRIPTION       | REDACTION/VERIFICATION         | APPROBATION | N° AFFAIRE : | Page : |
|-----------|------------|-------------------|--------------------------------|-------------|--------------|--------|
| A         | 21/10/2022 | PA T4 - règlement | OTE - Léa DENTZ<br><i>L.D.</i> |             |              |        |
| B         | 13/02/2023 | PA T4 - règlement | OTE - Léa DENTZ<br><i>L.D.</i> |             |              |        |
|           |            |                   |                                |             |              |        |
|           |            |                   |                                |             |              |        |
|           |            |                   |                                |             |              |        |
| Document2 |            |                   |                                |             |              |        |



Le développement de cette zone doit viser à :

- préférentiellement l'implantation de PME/PMI ayant un lien avec les entreprises « motrices » du développement industriel du territoire ;
- renforcer l'image d'excellence industrielle du territoire ;
- prendre en compte l'aléa inondation.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1. - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement et de programmation » ;
- et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
  - les constructions destinées à l'habitation ou à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - les habitations légères de loisir ;
  - les abris à animaux ;
  - les installations, travaux et ouvrages suivants qu'elle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - ↳ les parcs d'attractions ;
    - ↳ les garages collectifs de caravanes ;
    - ↳ le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
    - ↳ l'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
    - ↳ les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
    - ↳ les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
    - ↳ les étangs, les carrières.



## Article 2. - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **Occupations et utilisations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :**

- les installations et constructions de faible superficie nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les postes de transformation électrique ;
- les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone ;
- les travaux et aménagement nécessaires à la protection des zones habitées contre les crues du Bras d'Altorf.

Conditions de l'urbanisation et sous réserve de s'inscrire dans les orientations d'aménagement :

- l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 5 hectares.
- chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue. Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat. En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter également les conditions d'urbanisation définies ci-dessus et les orientations d'aménagement :**

- les constructions autorisées devront prendre en compte le caractère inondable de la zone en respectant les dispositions suivantes :
  - absence de sous-sol ;
  - mise hors d'eau de la construction ;
  - implantation et configuration du bâtiment destiné à permettre la libre circulation des eaux en cas de crues ;
- les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent ;
  - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 200 m<sup>2</sup>.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.



## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 3. - Accès et voirie

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée qui permette de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité 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 du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids lourds et semi-remorques).

Sur la parcelle, la voie privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale :

- Pour un sens unique : 3,00 mètres,
- Pour un double sens : 5,50 mètres.

### Article 4. - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

L'alimentation en eau potable est assurée par la conduite de distribution existante dans la voie publique, à l'exception des besoins liés au refroidissement.

Les eaux de refroidissement pourront être pompées directement dans la nappe sous réserve de l'application stricte des prescriptions formulées par les services administratifs et techniques compétents, ainsi que le règlement sanitaire départemental.

#### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes à la réglementation en vigueur.

Le réseau situé dans la voie publique, comprend une canalisation d'eaux pluviales et une canalisation d'eaux usées.

Tout usager, locataire ou propriétaire d'une parcelle est tenu d'évacuer toutes les eaux usées (à l'exception des eaux industrielles et de refroidissement), vannes ou pluviales par ces deux réseaux. Le coût des branchements correspondants est à leur charge.



Les usagers devront prendre, à leurs frais, toutes dispositions nécessaires pour que les eaux pluviales de leur terrain ne s'évacuent par sur la ou les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Les eaux usées industrielles sont soumises à un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau public conformément au règlement sanitaire départemental.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux de drainage ne sont pas admises dans les réseaux d'assainissement publics.

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### Eaux usées non domestiques ou industrielles

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 en vigueur.

#### Eaux pluviales

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

L'évacuation des eaux pluviales de parking dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à leur passage dans un décanteur, un séparateur d'hydrocarbures et des bouches d'égout siphonides.

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration sur la parcelle. Un débit de fuite peut toutefois être admis dans le réseau d'eaux pluviales de la zone mais il devra être limité à 15 L/s/ha.

#### Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

### Article 5. - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

### Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public au privé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

#### Dispositions générales

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux constructions édifiées à l'arrière de bâtiment existant.





### **Dispositions particulières aux cours d'eau**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres de la limite des berges des cours d'eau et fossés. Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sont autorisées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la non-conformité.

### **Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies publiques, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

## **Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée 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.

### **Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètres.

## **Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

## **Article 9. - Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article 10. - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.



## Article 11. - Aspect extérieur

L'autorisation de construire 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette condition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'entrepôt.

### **Niveau des constructions**

Le rez-de-chaussée des constructions doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux (CPHE) définie dans le PPRI de la Bruche avec une revanche de 0,30 m minimum. Aucun niveau ne peut être créé sous cette cote.

### **Clôtures**

Les clôtures en mur plein sont interdites.

### **Façade**

L'emploi à nu d'un parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Toiture**

Les toitures à pente (plus de 5%) doivent être de couleur rouge naturel ou nuancé, rappelant la couleur des tuiles alsaciennes traditionnelles.

### **Couleurs**

En-dehors des éléments de signalétique et de menuiseries, la coloration de chaque bâtiment ou ensemble de constructions contiguës sera limitée à trois teintes principales.

La couleur des constructions d'habitation non intégrées aux bâtiments d'activité et leurs annexes doit s'harmoniser avec la couleur des constructions principales.

### **Enseignes**

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être accolées aux plans de façades ou installées sur un socle à l'entrée de la parcelle.





## Article 12. - Stationnement

### 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; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que les parkings publics existants à proximité.

### Stationnement pour les 2 roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

### Normes de stationnement

Pour les constructions à destination de bureaux, commerce, activités artisanales ou industrielle, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement pour les 2 roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux

Un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimum de 3% de la Surface de Plancher créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## Article 13. - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article 14. - Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.