

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

MONSWILLER

VOLET 1 : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

REGLEMENT ECRIT

(PAGES MODIFIEES)

Révision du POS en PLU le : 17/09/2009

Modification n°1 le : 28/07/2011

Modification n°2 le : 23/01/2014

Modification n°3 le : 23/07/2015

Mise en compatibilité du PLU n°1 le : 09/12/2019

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du



A Saverne,

Le Président,
Dominique MULLER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ

Caractère de la zone

La zone AUZ correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques, de bureaux et de services ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs qui en sont le complément normal.

Elle correspond aux terrains destinés à être aménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté du MARTELBERG.

La zone AUZ est divisée en quatre secteurs de zones repérés sur le document graphique :

- Le secteur AUZa, qui correspond aux activités de façade de la ZAC, le long de la RD421.
- Le secteur AUZb, qui correspond aux parties sommitales et planes, destinées aux grandes entreprises.
- Le secteur AUZc, qui correspond aux arrières pentus pour les petites entreprises.
- Le secteur AUZn, inconstructible à l'exception des bassins de rétention, des ouvrages hydrauliques, réseaux et chemin d'accès.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUZ – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Dans toute la zone sont interdites les O.U.S suivantes :

- Les habitations
- Les terrains de camping, les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes,
- les commerces non liés à une activité de production,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de matériaux à ciel ouvert,
- Les carrières,
- Les activités de loisirs ou culturelles.

1.2. En outre dans le secteur AUZn, toutes les O.U.S. sont interdites à l'exception :

- Des équipements d'infrastructure et des ouvrages techniques nécessaires au service public,
- Des clôtures,
- Des bassins de rétention,
- Des affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux O.U.S. ci-dessus,
- Des aménagements qualitatifs d'espaces publics.

ARTICLE 2 AUZ – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. OUS admises sous conditions particulières :

Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux autres O.U.S. admises dans la zone et dans la limite des prescriptions de l'article 11 AUZ.
- Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage à condition :
 - que ces logements soient occupés par des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - que la construction soit intégrée au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent,
 - que le nombre de logement soit limité à 1 par établissement et que sa surface de plancher maximale n'excède pas 120 m².
- Les constructions ou extensions de constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités existantes (restaurant d'entreprise,

etc...) sur la ZAC, et plus globalement lorsqu'elles favorisent la dynamique économique du bassin d'emploi.

- Les commerces liés à une activité de production sous réserve que la surface affectée au commerce n'excède pas 30% de la surface de plancher totale ~~des locaux de production du~~ bâtiment.

2.2. OUS admises :

Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn, toutes les O.U.S. non interdites au paragraphe 1.2. de l'article AUZ 1, ou non admises sous conditions particulières au paragraphe 2.1. du présent article sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 AUZ – Accès et voirie

3.1 Accès

Dans toute la zone :

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie, la protection civile et le service d'enlèvement des déchets ménagers : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Le nombre d'accès par parcelle est limité à deux au maximum.

Aucun accès à la parcelle ne peut être établi en dehors de ceux réalisés par l'aménageur.

Dans le secteur AUZ a :

Tout accès sur la RD 421 est interdit.

Dans les secteurs AUZ b-et AUZ c :

Tout accès direct sur le chemin du Martelberg est interdit.

Cette disposition ne s'applique pas aux accès techniques nécessaires à l'entretien des équipements publics.

3.2 Voirie

Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn :

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

L'emprise totale (chaussée, abords et cheminements) des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ~~et repérées au document graphique, ne doit pas être inférieure à :~~

• ~~16,00 m pour la voie 1.~~

• ~~11,50 m pour la voie 2.~~

• ~~13,50 m pour la voie 3.~~

Sera au minimum de 11,50m.

Les trottoirs et cheminements piétons auront une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une « raquette de retournement » afin de permettre aisément à tout véhicule (notamment à tous poids-lourds ou semi-remorque) de faire demi-tour.

Le trottoir mixte aura une largeur de 3 mètres.

Dans le secteur AUZn :

L'accès aux bassins de rétention s'effectuera par le chemin du Martelberg, la voie sera adaptée à l'opération et pourra supporter les engins nécessaires à l'entretien des bassins.

ARTICLE 4 AUZ – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement individuel au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement eaux usées

Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'assainissement séparatif.

Les eaux usées y compris les aires de lavages susceptibles d'être souillées par des produits polluants, doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les rejets sont soumis à autorisation préalable qui peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Dans toute la zone, les aménagements mis en place devront satisfaire la réglementation en vigueur.

Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, l'assainissement des eaux pluviales de la parcelle est réalisé de façon à ce que les eaux ruissellent vers le regard de branchement au réseau de collecte des eaux pluviales, mis en place sur chaque parcelle. Chaque parcelle est équipée d'un regard de branchement qui raccorde le réseau d'eaux pluviales de la parcelle au réseau de collecte des eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont collectées dans des fossés d'écroulement, par sous bassin versant. A chaque parcelle est attribué un fossé de collecte et d'écroulement des eaux, cette organisation devra être respectée.

Aucun effluent ne sera rejeté dans ce réseau. Seules les eaux pluviales issues du ruissellement sur les toitures, parkings et voiries et espaces verts seront rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

Le taux d'imperméabilisation globale de la parcelle ne peut dépasser 65%. Au delà, il sera nécessaire de mettre en place un ouvrage spécifique de rétention des eaux à la parcelle.

4.4 Autres réseaux

Dans toute la zone, les réseaux de distribution électrique, et de télécommunications seront enterrés ainsi que les raccordements aux parcelles et aux bâtiments.

ARTICLE 5 AUZ – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUZ – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à,

- 7 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique dans le secteur AUZa et AUZb.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies la limite de l'emprise publique dans le secteur AUZc.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas pour les parcelles bordées par un espace paysager à protéger repéré au plan de zonage, l'implantation des constructions et installations n'étant soumis à aucun recul.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.

Disposition particulière :

A l'alignement de la RD 421, toutes les constructions seront implantées suivant un retrait minimum depuis la limite d'emprise publique de 30 mètres.

Cas des réseaux de gaz :

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.

Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

ARTICLE 7 AUZ – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.

ARTICLE 8 AUZ – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance telle que soit assurée une parfaite circulation des véhicules des services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra se faire avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 9 AUZ – Emprise au sol

9.1 Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc :

- Le taux d'imperméabilisation globale de la parcelle ne peut dépasser 65%.

Sont considérées comme des surfaces imperméabilisées : l'emprise du bâti, ouvert ou non, les emprises de voiries (parking, voie de desserte...), et plus généralement toute emprise dont le traitement de sa surface génère un ruissellement destiné à être recueilli dans le réseau public pluvial qu'il soit aménagé en surface ou non.

9.2 Dans le secteur AUZn :

- non réglementé.

ARTICLE 10 AUZ – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit à l'assiette de la construction à l'acrotère de la toiture.

10.1. Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc

- La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres
- Sont exclus du champ d'application de ces règles, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées.

10.2. Dans le secteur AUZn

Non réglementé.

ARTICLE 11 AUZ – Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la situation, l'architecture, les 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,

Dans toute la zone à l'exception du secteur AUZn, les O.U.S. devront respecter les prescriptions ci-après.

11.1 Adaptation au sol :

Les constructions devront s'adapter particulièrement par rapport au terrain naturel.
 Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc tout mouvement de terre ne devra pas excéder 2 mètres avec le terrain naturel.

11.2 Volumétrie - façades :

Les annexes, garages, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité et seront intégrés dans le volume du bâti.
 Les toitures à 2 pans et à faitage visible sont interdites.

11.3 Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps :

11.3.1. Les Matériaux

L'emploi de matériaux de type bardage métallique, panneaux composites ou de béton lasuré, de couleur sombre dans le paysage est préconisé pour les grands volumes. L'emploi de pierre naturelle, de brique, de bois est préconisé pour les petits volumes.

A proscrire sur le site du Martelberg :

- Les toitures de type maison traditionnelle, à deux pans en tuiles ou ardoises.
- Les imitations de matériaux sont interdites en couvertures.
- Les matériaux destinés à être recouverts s'ils restent apparents de type briques creuses, parpaings.
- Les types bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine.
- La tôle brute ou galvanisée non peinte en usine.

11.3.2. Les couleurs

- Les couleurs sombres sont préconisées afin d'assurer une cohérence chromatique sur l'ensemble du parc d'activité, telles que des nuances de gris, gris anthracite...
- Les couleurs vives sont admises pour les éléments de petites tailles pour porter l'accent sur l'entrée (menuiserie, portique, support...).

11.4. Les Clôtures

- Les clôtures sont admises sur le site, pour des raisons de sécurité ou d'exploitation. Elles ne devront pas excéder 2m et seront réalisées sans mur bahut.
- Les clôtures ne devront pas être opaques et garantir le maintien des percées visuelles.
- Les murs, support d'enseigne implantés en bordure de propriété, ne sont pas considérés comme une clôture.

11.5. Place des enseignes

Les enseignes seront indiquées à la demande de permis de construire :

- Elles seront de tailles modérées, intégrées dans le dessin de la façade pour créer un signal visuel suffisant.
- Elles pourront être répétées sur un mur dont la hauteur est limitée à 2 mètres, en bordure de propriété.
- Elles ne dépasseront pas le faîtage du toit.
- Les enseignes de type néon sont interdites
- L'éclairage des enseignes par des projecteurs sera conçu de façon à ne pas gêner la circulation et à éviter les risques d'éblouissement.

ARTICLE 12 AUZ – Stationnement des véhicules

Dans toute la zone, à l'exception de secteurs AUZn, le stationnement des véhicules doit être adapté à l'activité et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement doivent prendre en compte :

- Les véhicules privés ou personnels,
- Les véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- Les véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

Un local à bicyclette est préconisé pour abriter et sécuriser les cycles des employés et des visiteurs. La surface du local à prendre en compte doit être adaptée à l'activité.

ARTICLE 13 AUZ – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et entretenus.

13.1. Espaces verts

- Une surface minimum de 35 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Si la parcelle est mitoyenne à un espace paysager à préserver repéré au plan de zonage, la surface d'espaces verts peut prendre en compte la surface de l'espace paysager (dans le calcul des 35 %).

- Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes, au stationnement des véhicules et les toitures terrasses végétalisées, ne sont pas considérées comme espaces verts.
- Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer ou dans certains cas à créer dans le cadre des opérations d'aménagement.

- Tout écran végétal, composé de bosquet et de boisement, préservé ou planté lors de la création de la Zone AUZ doit être conservé et entretenu, dans les futurs aménagements et constructions. (voir plan de règlement de zone)

- Toutes nouvelles plantations doivent se baser sur une palette végétale d'essence indigène ou à « l'aspect non horticole »:

Liste de plantes non exhaustives préconisées (voir le tableau dans le cahier des charges de cession).

- Les plantations en haie vive, composées d'un mélange d'essence indigène, sont préconisées.
- Les plantations en haie composées d'une seule essence (mono-spécifique) sont interdites telles que les haies de type thuya, laurier etc...

13.2. Talus

- Les talus résultant de terrassements généraux devront faire l'objet d'aménagements paysagers. Ils seront plantés d'essence indigène.
- Les pentes et les talus sont limités et ne pourront excéder 2 mètres dans les zones AUZa, AUZb et AUZc.

13.3. Aires de stockage et de stationnement

- Les aires de stockage et de stationnement seront marquées par un programme des plantations (essence, taille, position) joint à la demande de permis de construire. Les plantations auront pour but de masquer les vues sur les aires de stockage, d'agrémenter les aires de stationnements, les espaces intermédiaires, de marquer les entrées et les directions principales.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings supérieurs à 500m². De plus, lorsque la surface excédera 1000m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.