

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**GRESSWILLER**

**REGLEMENT**

*Extrait zone Ux  
le 26/3/2013*

**Révision**

**Approbation**

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU 29 MAR. 2010

A GRESSWILLER, le



31 MAR. 2010

*Jean-Louis WIETRICH*  
Jean-Louis WIETRICH

C168PRA01



CONSEIL GÉNÉRAL  
**BAS-RHIN**



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRESSWILLER tel qu'il est délimité au plan de zonage.

### 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de GRESSWILLER approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 1988, modifié successivement par délibérations du Conseil Municipal du 23 juin 1997 et du 29 novembre 2004.

S'y ajoutent les articles R III-2, R.III-4, R.III-15 et R.III-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de GRESSWILLER définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBm, UBb et UBc ;
- une zone urbaine UX qui comprend les secteurs UXa et UXb ;
- une zone à urbaniser IAU qui comprend les secteurs IAUa, IAUb et IAUc aménageables sous conditions ;
- une zone à urbaniser IIAU qui comprend les secteurs IIAUa aménageables après modification du P.L.U. ;
- une zone agricole A ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Nf. Le secteur Nb compte un sous-secteur Nb1.

#### **4. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A GRESSWILLER, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones sauf dans les zones A et N. En zones A et N, la reconstruction après sinistre n'est autorisée que pour les constructions ayant été régulièrement édifiées et pouvant assurer la défense incendie.

#### **6. Emprise au sol des constructions (article 9)**

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

#### **7. Règles de prospect (articles 6-7-8)**

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

En ce qui concerne l'article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **8 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **9. Champ d'application du présent règlement**

Le présent règlement s'applique :

- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ;
- ♦ aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, si tel est le cas ces O.U.S. sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## CHAPITRE IV – ZONE UX

### Articles

#### **UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et non conformes à la réglementation relative à la protection des périmètres de captage AEP ,
- En zone B du périmètre de protection rapproché du captage, AEP, la création de forages ou de captages de sources non utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation publique,
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole, sauf celles visées à l'article UX 2.
- Les habitations légères de loisir.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol qu'ils soient soumis ou non à réglementation, sauf ceux visés à l'article UX 2.
- Toute occupation et utilisation du non conforme à la réglementation des zones inondables, annexée au présent dossier, au sein des terrains matérialisés au plan de zonage et notamment l'aménagement de sous-sols.
- Les activités à vocation exclusive de commerce de détail et de grandes surfaces.

#### **UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### 2.1 Dans l'ensemble de la zone **UX** sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales et de services, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.

- Les activités commerciales limitées et liées aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- Les logements de service à raison d'un logement par établissement à condition :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,
  - qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'activité si les mesures de sécurité le permettent,
  - que la surface hors oeuvre nette par logement soit limitée à 150 m<sup>2</sup>.
  - les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises. En zone B du P.P.R, ils devront respecter les prescriptions de la D.U.P. concernant le forage d'eau potable.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

2.2 Dans le secteur **UXb**, sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif et exclusivement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la station-service.

### **UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UX 3.1.** ci-dessus.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs à la RD 1420 sont interdits sauf dans le secteur **UXb**.

## **UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

En ce qui concerne la zone UX située à l'Ouest du ban communal et le secteur UXb, les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et tout particulièrement à celle relative à la protection du captage d'eau potable le cas échéant.

Le rejet direct des eaux usées vers la Bruche ou tout autre milieu récepteur est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Le raccordement des eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement n'est pas la règle.

Les eaux pluviales en provenance des terrains doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que le raccordement au réseau sera autorisé moyennant d'éventuelles conditions

fixées par la collectivité compétente en matière d'assainissement collectif (débit de fuite maximum..).

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP, des conditions particulières pourront être définies par le gestionnaire de cette servitude en vue de préserver la qualité des eaux souterraines.

Les accès privatifs doivent être aménagés de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

#### **UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

#### **UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Voies routières**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- En recul d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- En retrait de 35 mètres au moins de l'axe de la RD 1420. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, à condition que les travaux effectués n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments.

##### **6.2. Voies d'eau**

Les constructions et installations nouvelles devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges du Canal de la Bruche et 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Toutefois, pour les constructions existantes édifiées à une distance moindre, la reconstruction, la transformation et l'extension limitée des bâtiments sont autorisées.

### **6.3. Voie ferrée**

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise SNCF, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

### **6.4. Dispositions particulières**

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

#### **UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **UX 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

#### **UX 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

**10.2.** Au sein du secteur **UXa**, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas dépasser celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

**10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.

## **UX II : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **II.1. Bâtiments**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié dont la teinte devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

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.

Dans le secteur **UXa**, les nouvelles constructions devront tenir compte de la valeur patrimoniale des bâtiments existants.

### **II.2. Dépôts et stockage**

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense, le long de la RD 1420. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **II.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

#### **11.4. Enseignes et pré-enseignes**

Seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes se rapportant à l'activité des constructions autorisées. Les enseignes et pré-enseignes feront partie du bâtiment sans pouvoir excéder le 1/5ème de sa hauteur. La hauteur d'implantation ne pourra dépasser la hauteur de l'acrotère ou de la façade du bâtiment. Elles devront en outre respecter la réglementation les concernant.

#### **UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Dans ces superficies sont comprises les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres liés aux opérations de chargement ou de déchargement des véhicules qui devront s'effectuer à l'intérieur de la propriété.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

#### **UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être plantées d'arbres choisies parmi les essences fruitières ou feuillues. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.

**13.2.** Le long de la RD 1420, les espaces libres situés dans la marge de recul seront aménagés en espaces verts en pleine terre. Les dépôt et stockages y sont interdits.

Ces espaces seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets d'arbres à base d'essences fruitières ou feuillues. Les résineux sont interdits.

- I3.3.** Les ruisseaux et les fossés existants ou à créer seront associés à des plantations de rives. Une banquette végétale d'une largeur de 4 mètres sera aménagée le long de chaque berge.
- I3.4.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un au minimum pour quatre places.
- I3.5.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

#### **UX 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.