

Wittelsheim – Zone d’Activités Economiques Amélie I – Tranche 3

PA10 : PROJET DE REGLEMENT

Règlement complétant les dispositions du PLU

Dispositions générales

En sus des règles générales d’urbanisme applicables sur le territoire de la ville de Wittelsheim, à savoir le PLU et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire et des dispositions du code de l’urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC devront se conformer aux règles particulières ci-après. Le terrain se situe dans la zone UEd du PLU. Les dispositions du règlement de cette zone sont alors applicables.

Les demandes de permis de construire devront respecter la réglementation de la zone UEd du PLU.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel que titre que ce soit, un terrain compris dans l’assiette foncière de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d’un lot, par voie de reproduction légale.

Concernant sa durée d’application, l’article L442-9 du Code de l’Urbanisme stipule que :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

En cas de référence au document graphique, il convient de se reporter à l’annexe 1 PA4 : plan de composition d’ensemble.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations d’utilisation du sol autres que celles visées à l’article UE2 du PLU sont interdites, notamment la réalisation de jardins potagers et de vergers à des fins commerciales ou récréatives, de

puits permettant l'utilisation d'eaux souterraines de la nappe phréatique, d'affouillements de sols sauf ceux dictés par des impératifs de fonctionnement des installations.

Les constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, y compris les logements de service, ou les constructions à usage sensible notamment celles destinées à accueillir des activités scolaires ou périscolaires sont interdites.

Article 2 – Occupations particulières et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont exclusivement autorisées les constructions destinées à un usage non sensible.

Article 3 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

L'accès sur les parcelles, l'emplacement des places de parking, ainsi que les entrées de garage, devront tenir compte de l'emplacement du mobilier urbain (tel que candélabres, coffrets électriques et gaz, poteau incendie...etc) qui sont projetés.

Une parcelle ne pourra bénéficier que d'un seul accès véhicules sur une même voie publique. Un deuxième accès peut être autorisé lorsqu'il est distant de plus de 30 m du premier accès.

Article 4 – Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Tous les branchements de la limite parcellaire jusqu'à la construction seront obligatoirement réalisés en souterrain et seront à la charge de l'acquéreur du lot.

Défense incendie :

Conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, le débit incendie et le réseau d'eau potable doivent assurer un débit disponible de 60m³/h (17L/s) à une pression de 1 bar (0,1 MPa) pendant 2 heures.

Chaque nouveau propriétaire de parcelle, en fonction de son activité, devra s'assurer de ses propres besoins en eau pour la sécurité du bâtiment.

Dans le cas où ceux-ci excèdent les prescriptions de la circulaire ministérielle citée précédemment, chaque acquéreur devra installer, à sa charge, les dispositifs nécessaires pour une protection incendie qui soit conforme à son activité.

Assainissement :

Réseau d'assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales des parcelles ainsi que les eaux de toitures seront infiltrées sur les parcelles sauf le lot N°7 impacté par la ZRP5 figuré en annexe 1.

Toute infiltration est strictement interdite au droit de la zone ZRP5 détaillée dans le procès-verbal de récolement dressé par l'Inspection des Installations Classées le 7 mai 2012 suite à la cessation d'activités et à la mise en sécurité des installations du carreau Amélie 1 à Wittelsheim.

Les eaux provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant infiltration.

Il est rappelé que les propriétaires des lots devront se protéger contre les reflux des eaux pluviales, conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Gestion des déchets

Seules les ordures ménagères résiduelles et les emballages ménagers recyclables pourront être collectés par le service Gestion des Déchets jusqu'à un certain volume qui sera défini dans l'autorisation de permis de construire. La collecte du verre se fait en apport volontaire. Aucun produit spécial tel que DASRI, verre, objets métalliques (hors emballages), eaux grasses, pneus, huiles usagées ou autre produit polluant pouvant porter atteinte à la santé du personnel de collecte et à l'environnement ne pourra être présenté. Ces produits devront être évacués par le gestionnaire ou les producteurs à leurs frais sous leur responsabilité et confiés à un établissement de traitement agréé.

Il doit être prévu un local de stockage des déchets du bâtiment et une aire de présentation des déchets à la collecte.

Le local de stockage des déchets du bâtiment

Un local de stockage des déchets doit être prévu, dont la superficie devra être suffisante pour accueillir les bacs.

Pour ce local de stockage, prévoir conformément à l'article 77 du Règlement Sanitaire Départemental les caractéristiques suivantes :

- prise d'eau,
- tabouret siphon,
- ventilation haute et basse,
- fermeture hermétique des portes,
- sol et parois constitués ou revêtus de matériaux imperméables et imputrescibles

La largeur des portes devra être de 1 mètre permettant ainsi une manipulation optimale des bacs à roulettes. Il y a lieu d'éviter toute dénivellation brutale sur les passages des bacs et les pentes d'accès aux bacs devront être au maximum de 8 %.

Aire de présentation des déchets à la collecte

La présentation des déchets se fera au droit de la voie publique la plus proche et ouverte à la circulation des véhicules poids lourd.

Une aire de présentation des déchets doit être prévue, dont la superficie devra être suffisante pour accueillir les bacs.

Le sol de l'aire de présentation sera en béton ou en enrobé.

Un abaissement de trottoir sera prévu à proximité pour assurer le passage des bacs pour la collecte.

Les abords de cette aire devront être libres de tout stationnement, afin de garantir l'accès aux véhicules de collecte.

Elle ne pourra pas se situer aux abords d'un passage piéton, ni d'un passage surélevé, ni d'un feu de signalisation ceci pour des raisons de sécurité lors de la collecte.

Les bacs devront être accessibles directement depuis la voie publique (pas de portillon, pas de porte, pas de barrière).

Les bacs devront être présentés à temps pour la collecte, puis rentrés dans le local de stockage une fois la vidange effectuée.

Ils ne doivent en aucun cas rester en permanence sur le domaine public.

Précision

Si l'entreprise ne souhaite pas utiliser la collecte du service Gestion des Déchets et si elle fait appel à une collecte privée, il est demandé un engagement écrit expliquant son souhait.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

En complément de l'article 5 du PLU, les dispositions suivantes sont applicables :

- Se reporter au plan de composition d'ensemble n°PA4,
- Le nombre maximum de lots est fixé à 17,
- Le regroupement de deux ou plusieurs lots en vue de ne réaliser qu'une seule construction est possible, excepté pour le lot N°7 (ou nouveau numéro en cas d'évolution du découpage) impacté par la ZRP5,
- La division des lots est possible sous conditions excepté pour le lot N°7 (ou nouveau numéro en cas d'évolution du découpage) impacté par la ZRP5.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le lot N°7 impacté par la ZRP N°5 figuré en annexe 1, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m par rapport au point le plus proche de la ZRP N°5.

Article 7 – Hauteur maximum des constructions

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux altimétriques d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique...).

Les sous-sols sont interdits de même que les éléments de constructions situés à une profondeur dépassant 1.00 ml par rapport au niveau de la chaussée (à l'exception des fondations des constructions).

Article 8 – Aspect extérieur

Seules les clôtures à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisées. Des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées si elles répondent à une nécessité absolue liée à la sécurité et à la nature de l'occupation. Les clôtures en matériaux durs (béton, maçonnerie) sont interdites ainsi que les murs bahuts. Les clôtures en limite séparative seront doublées de haies végétales d'une hauteur minimum égale à 1,50m.

Les constructions ciblées par l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme devront se conformer aux prescriptions de cet article. Cette obligation peut, par décision motivée, être écartée en tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Sur le lot N°7 concerné par la ZRP 5 figuré en annexe 1, conformément au plan de gestion Amélie I en date du 1^{er} avril 2010, la ZRP devra être recouverte d'enrobé, d'une dalle ou d'un grillage avertisseur surmonté de 30 cm de terre végétale afin de supprimer le contact direct, l'ingestion et l'inhalation de particules du sol.

Article 9 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque parcelle devra prévoir le nombre suffisant de places de stationnement et les espaces de manœuvre ou d'attente permettant de répondre à ses besoins propres, de sorte que le stationnement des poids lourds ne se réalisent sur l'espace public.

Recommandation : places de stationnement VL en matériau perméable.

Article 10 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux & de loisirs et de plantations

Les espaces verts seront traités principalement avec des essences locales. La demande d'autorisation d'urbanisme devra comporter la liste des essences retenues.

La haie champêtre, figurant au plan de composition du lotissement figuré en annexe 1, constitue une mesure compensatoire au sens de l'article L163-1 du Code de l'Environnement. Elle doit être intégralement maintenue en l'état.

Article 11 – Surface de plancher maximale

La surface du plancher hors œuvre nette maximale constructive s'élève à 32 000 m² sur l'ensemble des lots.

Dans cette limite, la constructibilité sera déterminée par le lotisseur et fera l'objet d'une mention portée dans l'acte de vente.

ANNEXE 1 : PA4 : Plan de composition d'ensemble

