

### CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Les dispositions réglementaires applicables aux terrains identifiés en **trame jardin de type 1 et 2** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones »

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
		1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb
<b>Zones</b>							
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
<b>Habitation</b>	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détails	X					X
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X			X		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie			X	X		
	Entrepôt			X	X		
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

#### Article 1.1. 1AUX - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2. 1AUX ci-dessous,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
8. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

**Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :**

9. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au cinéma et à l'hébergement hôtelier et touristique.

**Article 1.2. 1AUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement à celle du bâtiment d'activité. La construction simultanée n'est autorisée que lorsque le logement de fonction est intégré au bâtiment principal d'activité.
  - Que le logement autorisé soit intégré ou adossé au bâtiment d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
  - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, extensions et annexes comprise. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.
  - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.
3. Dans le secteur 1AUXb de Griesheim-sur-Souffel et de Truchtersheim, les constructions et installations à destination de commerce de détail dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de vente pour l'ensemble du secteur. Dans le secteur 1AUXb des autres communes, les constructions et installations à destination de commerce de détail sont interdites.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Article 2.1. 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

##### **Cas des voies et emprises publiques :**

###### Disposition générale :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

###### Règle alternative :

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

##### **Cas des cours d'eau :**

4. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
  - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau,
  - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

#### **Article 2.2. 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

###### Disposition générale

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 inférieure à 3 mètres.
2. La construction sur limite séparative est autorisée sur les limites séparatives internes à la zone 1AUX.

###### Règle alternative

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup>, qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
4. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation électrique.

### **Article 2.3.1AUX - Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.*

*Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....*

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

#### **Constructions destinées au logement :**

##### **Dans toute la zone :**

Leur hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres au faitage,
- 7 mètres à l'égout principal de toiture,
- 7,50 mètres au sommet de l'acrotère.

#### **Autres constructions autorisées (sauf logement) :**

##### **Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à

- 15 mètres au sommet de l'acrotère.

##### **Dispositions spécifiques au secteur 1AUXb :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à

- 12 mètres au faitage.
- 8 mètres à l'égout principal de toiture.
- 8 mètres au sommet de l'acrotère.

#### **Règle alternative :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 2.4. 1AUX - Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **1. Les toitures :**

Non réglementé à l'exception du secteur 1AUXa.

##### **Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :**

Les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse.

## **2. Les façades :**

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

## **3. Clôtures sur rue :**

### Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.

### Dispositions générales :

- La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

## **III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Article 2.5. 1AUX - Espaces libres et plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
2. Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.

## **IV STATIONNEMENT**

---

### **Article 2.6. 1AUX - Gabarit des places de stationnement :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

### **Article 2.7. 1AUX - Dispositions générales :**

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

## **Article 2.8. 1AUX - Dispositions quantitatives :**

### **1. Véhicules motorisés :**

#### Logement :

- 2 places par logement

#### Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Restauration :

- pour 20 m<sup>2</sup> entamés de salle de restaurant : 2 places

#### Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

#### Autres destinations et sous-destinations :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

#### Règles alternatives :

- Il pourra être imposé un nombre de places inférieur ou exceptionnellement supérieur aux normes minimales fixées ci-après pour tenir compte du besoin réel de l'activité projetée et/ou des capacités de mutualisation des places de stationnement.

### **2. Vélos :**

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### Article 3.1. 1AUX - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

#### Article 3.2. 1AUX - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera 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.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### II DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### Article 3.3. 1AUX - Eau potable

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

#### Article 3.4. 1AUX - Assainissement

##### 1. Eaux usées :

###### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

## **2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.

### **Article 3.5. 1AUX - Electricité**

Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

### **Article 3.6. 1AUX - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.