

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 approuvée



3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 8 décembre 2025

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

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

Décembre 2025

[illegible]

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	19
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UC	36
Chapitre 4.	Dispositions applicables au secteur UD	45
Chapitre 5.	Dispositions applicables au secteur UE	54
Chapitre 6.	Dispositions applicables au secteur UG	59
Chapitre 7.	Dispositions applicables au secteur UJ	66
Chapitre 8.	Dispositions applicables au secteur UM	75
Chapitre 9.	Dispositions applicables au secteur UX	89
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	100
Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur 1AU	101
Chapitre 10.	Dispositions applicables au secteur 1AUX	109
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	117
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	124

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

La présente procédure de modification nécessite l'adaptation du règlement du P.L.U. précédemment approuvé.

Les articles suivants sont concernés :

Dispositions générales : page 6	UD - Caractère du secteur : page 45	UX – Caractère du secteur : pages 89 et 90
UA 1. : page 19	UD 1. : page 45	UX 1. : page 90
UA 2. : pages 19 et 20	UD 2. et UD 3. : page 46	UX 2. : pages 90 à 92
UA 7. : page 24	UD 7. : pages 49 et 50	UX 6. : page 94
UA 11. : page 25	UD 11. : pages 51 et 52	UX 7. : page 95
UA 12. : page 26	UE 7. : page 57	UX 11. : page 97
UB 1. et UB 2. : page 28	UE 11. : page 58	1AU 1 : page 101
UB 7. : pages 31	UG 1. et UG 2. : page 59	1AU 2. : page 102
UB 8. et UB 9. : page 32	UG 11. : page 63	1AU 7. : pages 104 et 105
UB 11. : page 33	UJ 1. et UJ 2. : page 66	1AU 11. : page 107
UB 12. : page 34	UJ 3. : page 67	1AUX 10. : page 113
UC 1. : page 36	UJ 7. : page 70	1AUX 11. : page 114
UC 2. et UC 3. : page 37	UJ 11. : pages 71 et 72	A 2. : page 119
UC 6. : page 39	UM 1. : page 75	A 7. : page 121
UC 7. : pages 40 et 41	UM 2. et UM 3. : page 76	A 11. : page 122
UC 8. : page 41	UM 6. : page 78	N 2. : page 126
UC 11. : page 42	UM 7. : pages 79 et 80	N 6. : page 128
UC 12. : page 43	UM 11. : pages 81 à 84	N 7. : page 129
		N 10. et N 11. : page 130

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WITTENHEIM du département du Haut-Rhin (n° INSEE : 68376).

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA,
- UB,
- UC,
- UD,
- UE,
- UG,
- UJ,
- UM,
- UX, divisée en 6 secteurs : UXA, UXAt, UXC, UXP, UXL et UXD.

Le secteur UXAt intègre le sous-secteur UXAt1.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU, comprenant un secteur 1AU1
- 1AUX

LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A
- AC
- AM, comprenant un secteur AM1.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions générales

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- NC
- NE
- NG
- NH
- NJ
- NP
- NSp.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Article 3 - Lexique

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ABRI POUR VEHICULES

Un abri pour véhicules est un abri ouvert pour la voiture.
Il est composé de poteaux qui portent un toit

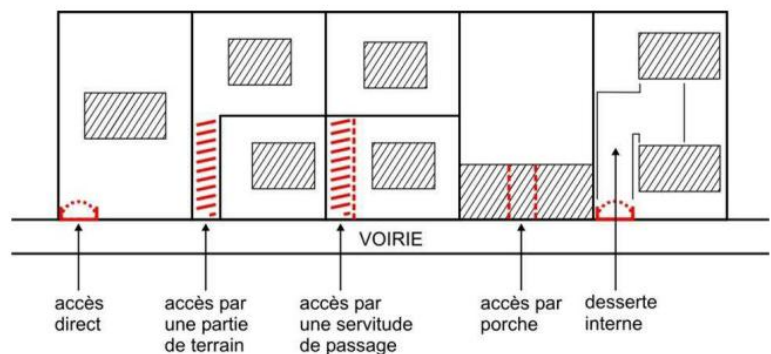


ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est :

- le linéaire de façade du terrain (portail) dit "accès direct",
- ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



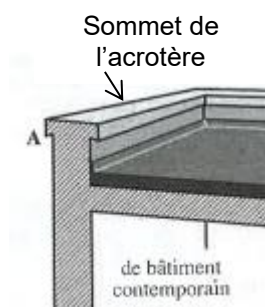
Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions générales

ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.

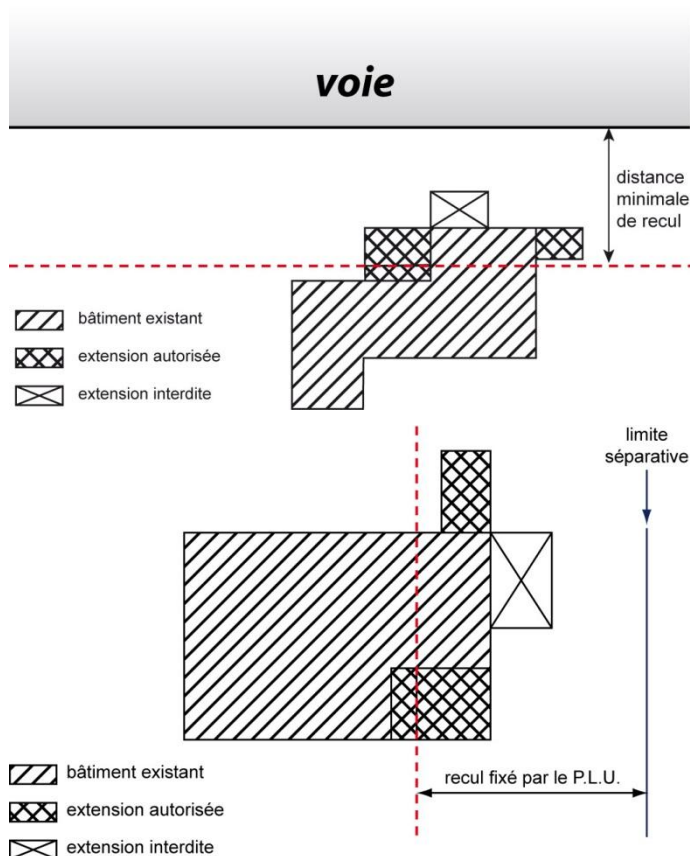


ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

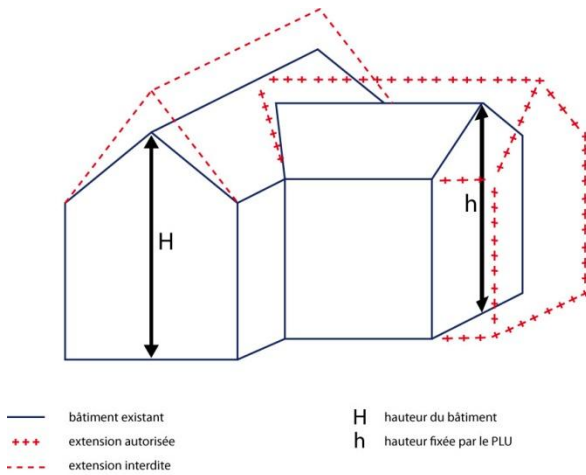
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- par rapport à la limite séparative*
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative*

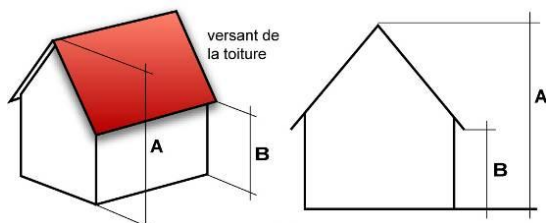
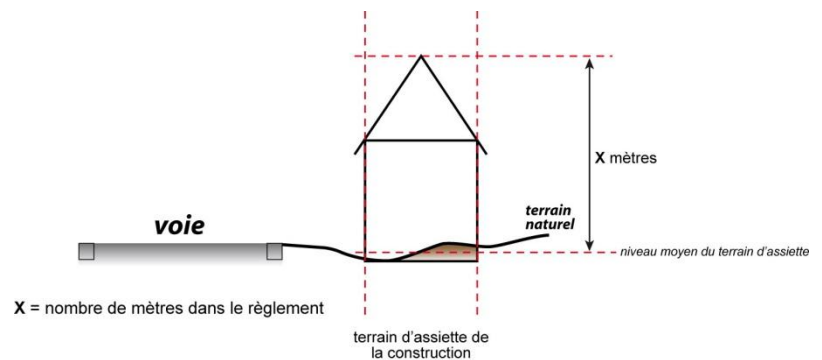


- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

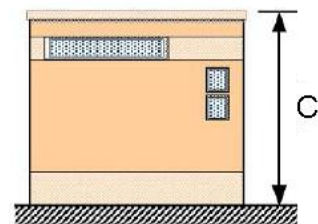
CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère*) :



A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les définitions des différentes destinations sont précisées ci-après.

✓ *Habitation*

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

✓ *Hébergement hôtelier*

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

✓ *Bureaux*

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. Elle regroupe également les activités des professions médicales (cabinet de médecin(s)) ou para-médicales (cabinets d'infirmiers, de kinésithérapie...).

✓ *Commerce*

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

✓ *Artisanat*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

✓ *Industrie*

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 40 % de la surface de plancher totale.

✓ *Entrepôt*

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 40 % de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

✓ *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

✓ *Constructions nécessaires à l'exploitation agricole*

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production) ainsi que les activités de service et d'accueil à la ferme (activités ayant pour support l'exploitation).

PETITE CONSTRUCTION

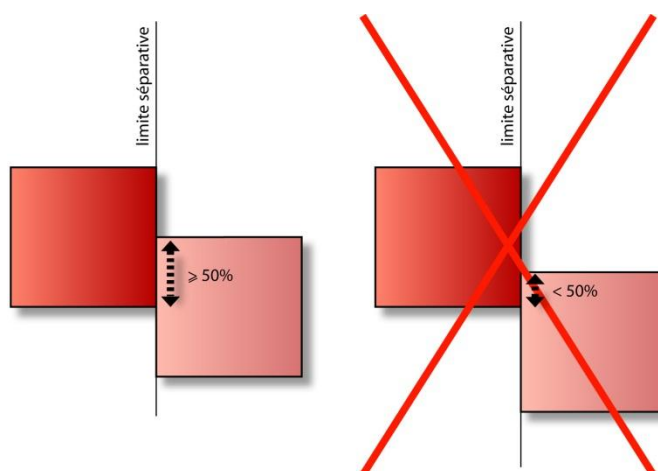
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale à 30 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition précédente (petite construction*), les autres constructions sont considérées comme principales.

CONTIGUÏTE

Deux constructions sont contiguës, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

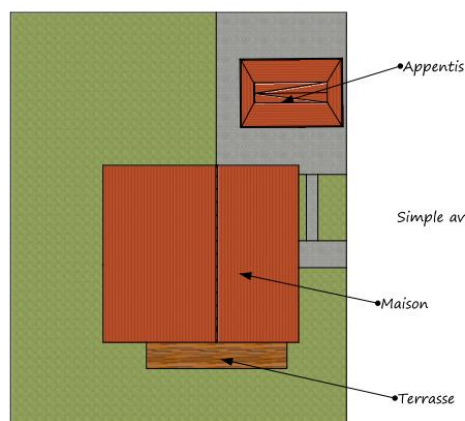


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

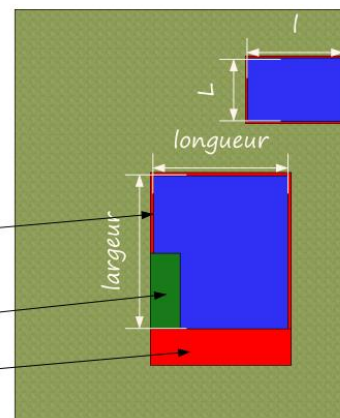
Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes



$L \times l$ = aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

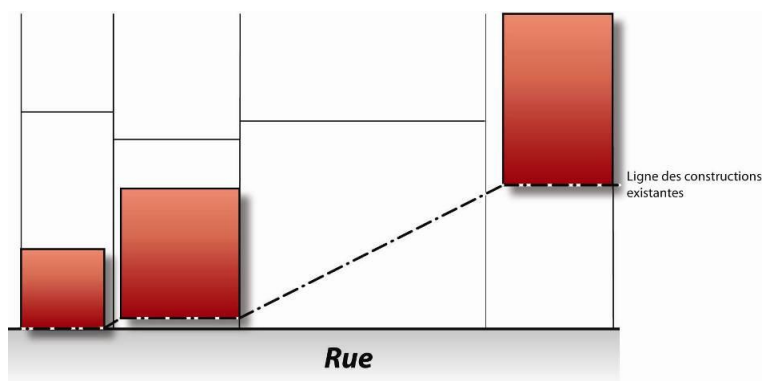
Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments
en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

LIGNE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

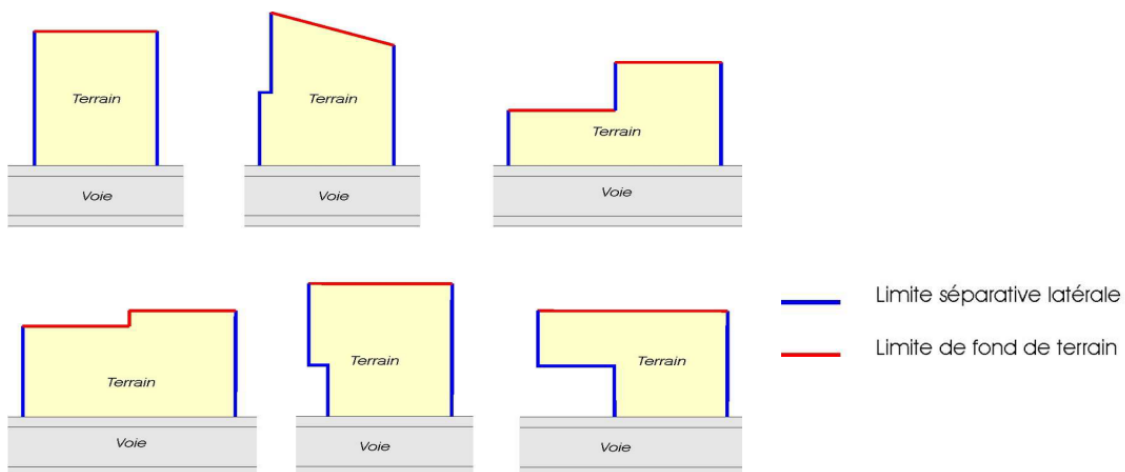
Elle est définie par une ligne brisée qui lie entre elles les façades principales des constructions édifiées sur des unités foncières desservies par une même voie.



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives* latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative* de fond de terrain.



NU DE LA FAÇADE*

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au(x) même(s) propriétaire(s) ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA correspond au cœur urbain historique multifonctionnel de Wittenheim.
Le secteur UA est une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la destination principale de la zone à savoir l'habitat.

Dans le secteur UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les nouvelles exploitations agricoles ;
2. Les constructions à destination d'entrepôt ;
3. Les parcs d'attraction permanents ;
4. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
5. Les étangs et les carrières ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Les parcs d'attraction ouverts au public ;
8. Le camping.
9. Les constructions et bâtiments à destination industrielle, en dehors de celles autorisées à l'article UA2.
10. Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des façades sur rue.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination commerciale ou artisanale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante sur l'unité foncière* et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. Les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain.

4. L'extension des constructions existantes à usage industriel sous condition de compatibilité avec le voisinage.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

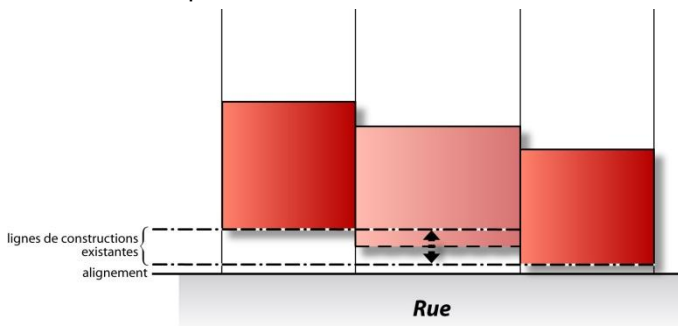
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

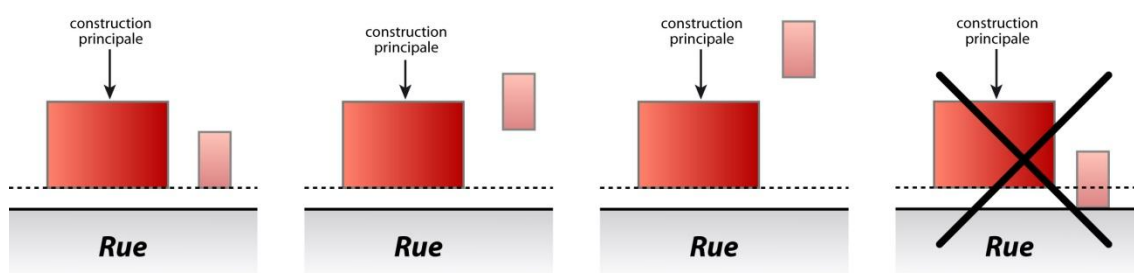
Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - en tout point du bâtiment.
2. Le nu de la façade* sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines existant de part et d'autre ;



3. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, l'implantation entre les lignes des constructions existantes (conformément à l'alinéa 2) ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière* prend accès. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera entre 0 et 4 mètres par rapport à l'alignement.
4. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.



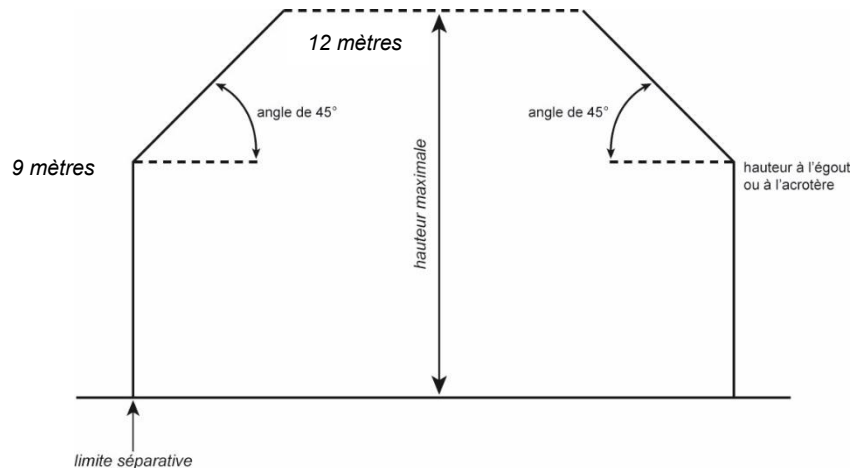
LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

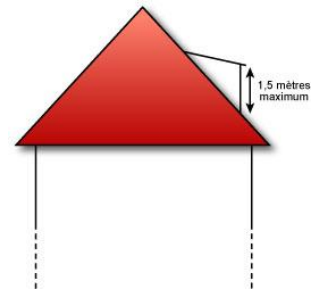
Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. DANS UNE PROFONDEUR DE 15 METRES COMPTES DEPUIS LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 9 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



2. D'autres implantations sont autorisées en cas d'institution, entre les propriétés, d'une servitude de cour commune.
3. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



4. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de type « maisons jumelées » ou « maisons en bande », il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

2. AU-DELA D'UNE PROFONDEUR DE 15 METRES COMPTES DEPUIS LA LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

5. 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.
6. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives* latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :
 - la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur un seul côté de la parcelle, n'excèdent pas 7 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs n'excèdent pas 14 mètres sans pouvoir dépasser 9 mètres sur l'un des côtés.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

4. LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

Non réglementé.

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 80% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UA.
2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère*.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, ...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.

CLOTURES

2. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en bordure de voie publique et de 2,00 mètres le long des limites séparatives*, la hauteur* étant mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.
3. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie (grillage, grille, claustra...), montés ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1,00 m.

TOITURES

4. Les couvertures des constructions à destination d'habitation présentant des pentes devront être réalisées avec des tuiles de couleur terre cuite.
5. Les réfections ou modifications de toitures devront soit conserver la couleur de tuile présente sur la toiture, soit les remplacer par des tuiles de couleur terre cuite.
6. Les toitures des extensions et annexes devront être traitées de manière identique aux constructions principales auxquelles elles se rattachent.

RAMPES D'ACCES AUX GARAGES EN SOUS-SOL

7. L'inclinaison des rampes d'accès aux garages situés en dessous du niveau de la voie publique ne devront pas excéder 15 %.

COLORATION DES FAÇADES

8. Les couleurs vives sont interdites.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

9. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les nouveaux logements issus des divisions de logements existants ne sont pas concernés par les règles de stationnement.
4. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

5. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.
6. Les projets de plus de 20 logements devront prévoir la mise en place d'une borne de rechargement pour véhicule électrique à raison d'une borne pour dix logements.

STATIONNEMENT DES CYCLES

7. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
- pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² : 0.75 m² d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. 15 % au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 10 % de la superficie définie à l'alinéa 1 du présent article peuvent être pris en compte pour les espaces de stationnement.
3. Dans le cas de constructions ayant opté pour une toiture végétalisée, au plus 10 % de la surface de la toiture végétalisée peut être pris pour le calcul de la superficie visée à l'alinéa 1 ci-dessus.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB correspond aux secteurs d'habitat à forte densité, identifiant des ensembles de logements collectifs, et comprenant des équipements publics.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupation et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les constructions à destination industrielle ;
3. Les constructions à destination d'entrepôt ;
4. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
5. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
6. Les parcs d'attraction permanents ;
7. Les étangs et les carrières ;
8. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
9. Les campings.

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination artisanale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. Les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

VOIRIE

5. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 150 mètres, aire de retournement exclue, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale par une aire de retournement.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - en tout point du bâtiment.
2. Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
4. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux abris pour véhicules* qui peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

- aux aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, qui peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les maisons en bande ou jumelées peuvent s'implanter sur limite séparative.
3. Par ailleurs, peuvent également s'implanter sur limite séparative les constructions répondant aux conditions suivantes :
 - lorsque la hauteur* maximale au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur. Leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives* ne devront pas excéder 21 mètres. Leurs longueurs cumulées, mesurées sur chaque limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une de ces limites séparative pourra atteindre 9 mètres sans pouvoir dépasser 14 m mesurés sur les deux côtés consécutifs,
 - lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

4. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative* ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

1. Sauf en cas de contiguïté*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

CETTE DISTANCE NE S'APPLIQUE PAS

- aux piscines ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.
- aux annexes liées au bâtiment principal.

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère*.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.

CLOTURES

2. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en bordure de voie publique et de 2,00 mètres le long des limites séparatives*, la hauteur* étant mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.
3. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie (grillage, grille, claustra...), montés ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1,00 m.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

4. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et /ou paysagère du lieu d'implantation.

RAMPES D'ACCES AU GARAGE EN SOUS-SOL

5. L'inclinaison des rampes d'accès aux garages situées en dessous du niveau de la voie publique ne devra pas excéder 15 %.

COLORATION DES FAÇADES

6. Les couleurs vives sont interdites.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.
5. Les projets de plus de 20 logements devront prévoir la mise en place d'une borne de rechargement pour véhicule électrique à raison d'une borne pour dix logements.

STATIONNEMENT DES CYCLES

6. Les projets générant des immeubles d'habitation devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
 - pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² : 0.75 m² d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les surfaces destinées aux bureaux ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. La superficie des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.
2. Les espaces libres devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 250 m² d'espaces verts.
3. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 4 places de stationnement.
4. Les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UC

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC correspond aux extensions récentes de la commune, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UC, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comporte :

- des « secteurs de jardins protégés », repérés par une trame spécifique au plan de règlement, où la constructibilité est limitée,
- des secteurs UCi, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation, conformément aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 27 décembre 2006.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
3. Les parcs d'attraction permanents ;
4. Les étangs et les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping ;
7. Les constructions et bâtiments à destination d'industrie ou d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2 ;
8. **De plus, dans les secteurs inondables UCi repérés au plan de règlement**, sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

Article 2 - UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions artisanales, de commerces et de bureaux à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination industrielle, à condition que :
 - la superficie de plancher n'excède pas 500 m²,
 - que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations, et de ne pas augmenter les nuisances ;

3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante sur l'unité foncière* et d'être situés sur la même unité foncière*
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

A l'exception des aménagements destinés à réduire les conséquences du risque existant dans les secteurs inondables repérés aux plans de règlement, les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain.
6. **De plus, dans les secteurs inondables UCi repérés au plan de règlement** : les constructions et installations sont admises sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III, approuvé le 27 décembre 2006.

Article 3 - UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Tout accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

VOIRIE

5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 150 mètres, aire de retournement exclue, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.
7. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule automobile de faire aisément demi-tour.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Article 4 - UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

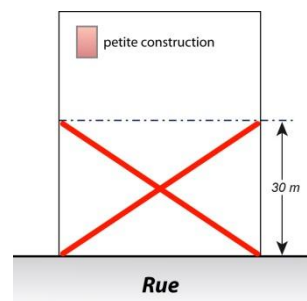
Article 5 - UC - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;

- au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- 2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 3. Le nu de la façade* sur rue des constructions de chaque unité foncière* s'implantera :
 - à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies communales ;
 - à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies départementales.
- 4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 8 mètres par rapport à l'alignement.
- 5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



- 6. Les abris pour véhicules* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
- 7. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;

RECULS PAR RAPPORT AUX CHEMINS :

- 8. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du chemin qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

RECULS PAR RAPPORT A LA LISIERE DES FORETS :

- 9. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de la lisière des forêts.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UC.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :
 - la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excèdent pas 21 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètres sur les deux côtés consécutifs.
4. Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions édifiées sur limite séparative*, les nouvelles constructions pourront s'adosser sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur* de la construction existante.
5. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de type « maisons jumelées » ou « maisons en bande », il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

6. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

7. A la limite séparative* partageant les maisons jumelées. Dans ces cas :
 - la hauteur* maximale autorisée sur la limite séparative* partageant la maison jumelée est fixée à 5,5 m. L'égout du toit de l'extension ne pourra excéder l'altitude de l'égout du toit de la construction existante. Aucune partie du bâtiment ne devra être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - la longueur cumulée sur la limite séparative* partageant la maison jumelée devra être inférieure à 20 mètres.
8. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative* ;

9. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
10. aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
11. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction principale à destination d'habitation au point le plus proche d'une autre construction principale à destination d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 9 - UC - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UC.
2. L'emprise au sol des petites constructions non accolées à la construction principale, implantées dans les secteurs repérés par la trame « secteurs de jardins protégés » ne pourra excéder 40 m².

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 10 - UC - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère*.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.

CLOTURES

2. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en bordure de voie publique et de 2,00 mètres le long des limites séparatives*, la hauteur* étant mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.
3. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie (grillage, grille, claustra...), montés ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1,00 m.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

4. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

COLORATION DES FAÇADES

5. Les couleurs vives sont interdites.

Article 12 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m ²	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m ² et jusqu'à 10 000 m ² , par tranche entamée de 500 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m ² , par tranche entamée de 1 000 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.
5. Les projets de plus de 20 logements devront prévoir la mise en place d'une borne de rechargement pour véhicule électrique à raison d'une borne pour dix logements.

STATIONNEMENT DES CYCLES

6. Les projets générant des immeubles d'habitation devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

- pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² : 0.75 m² d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
- pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

Article 13 - UC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UC doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 10 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
3. Dans le cas de constructions ayant opté pour une toiture végétalisée, au plus 10 % de la surface de la toiture végétalisée peut être pris pour le calcul de la superficie visée à l'alinéa 1 ci-dessus.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 14 - UC - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UD

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UD correspond à des secteurs d'habitat individuel dense en bandes, sur des petites parcelles, où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*, principalement dévolues à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Il comprend un secteur UD1, correspondant au secteur « Chalandon ».

Dans le secteur UD, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comporte :

- des « secteurs de jardins protégés », repérés par une trame spécifique au plan de règlement, où la constructibilité est limitée,

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UD - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les constructions à destination industrielle ;
3. Les constructions à destination d'entrepôt ;
4. Les parcs d'attraction permanents ;
5. Les étangs et les carrières ;
6. Les entrepôts ;
7. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
8. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
9. Le camping.

Article 2 - UD - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions artisanale, de commerces et de bureaux à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière*
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

A l'exception des aménagements destinés à réduire les conséquences du risque existant dans les secteurs inondables repérés aux plans de règlement, les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain.

Article 3 - UD - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UD - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UD - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

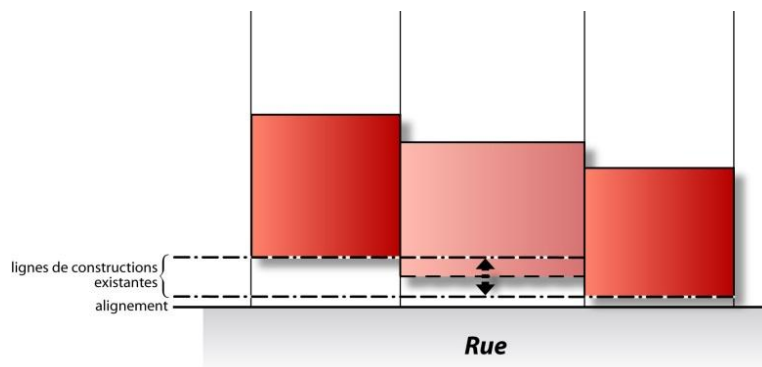
Article 6 - UD - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Le nu de la façade* sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;

Ville de WITTENHEIM

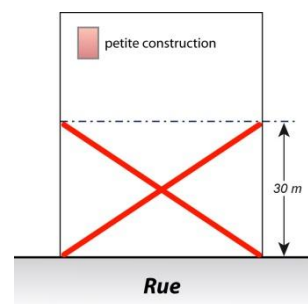
PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines



4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 10 mètres par rapport à l'alignement.

5. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



6. Les abris pour véhicules* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
7. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UD.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

2. Dans toute la zone UD sauf secteur UD1 :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à un mètre.

Les constructions peuvent toutefois s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :

- la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
- leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excèdent pas 21 mètres.
- leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètres sur les deux côtés consécutifs.

3. Dans le secteur UD1 :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 1 mètre pour les limites séparatives latérales et 3 mètres pour les limites séparatives de fond de terrain.

Les constructions peuvent toutefois s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :

- La hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
- Leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excèdent pas 21 mètres.
- Leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètre sur les deux côtés consécutifs.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative* ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- A la limite séparative* partageant les maisons jumelées ou accolées. Dans ces cas :
 - La hauteur* maximale autorisée sur la limite séparative* partageant la maison jumelée ou accolée est fixée 5,5m. L'égout du toit de l'extension ne pourra excéder l'altitude de l'égout du toit de la construction existante. Aucune partie du bâtiment ne devra être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - La longueur cumulée sur la limite séparative* partageant la maison jumelée ou accolée devra être inférieure à 20m.
- aux extensions des maisons jumelées ou accolées, la hauteur maximale des extensions implantées sur les limites séparatives est fixée à 5,50 m au faitage.
- aux constructions prévues sur les portions de parcelles localisées au Nord et à l'Est de la rue de la Camargue, et concernées par le « secteur de jardin protégé » inscrit aux plans de zonage. Dans ce cas, un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre le secteur UD et la zone N, est demandé dans tous les cas.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

Non réglementé

Article 9 - UD - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UD.
2. L'emprise au sol des petites constructions non accolées à la construction principale, implantées dans les secteurs repérés par la trame « secteurs de jardins protégés » ne pourra excéder :
 - 15 m² si la superficie du terrain est inférieure à 2,5 ares,
 - 40 m² si la superficie du terrain est supérieure à 2,5 ares.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UD - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

Dans tout le secteur UD, à l'exception du secteur UD1 :

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère* et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur UD1 :

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit, 6 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau,...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UD - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. L'esprit des constructions traditionnelles de la zone (maisons des mines, Chalandon) devra être conservé et toute modification et/ou extension portant atteinte au caractère de la construction pourra être refusé.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

TOITURES

3. Les couvertures des constructions à destination d'habitation présentant des pentes devront être réalisées avec des tuiles de couleur terre cuite.
4. Les réfections de toitures ou modifications de toitures devront soit conserver la couleur de tuile présente sur la toiture, soit être remplacées par des tuiles de couleur terre cuite.
5. Les toitures des extensions et annexes devront être traitées de manière identique aux constructions principale à laquelle elles se rattachent.
6. **Dans toute la zone UD, à l'exception du secteur UD1** : La pente maximale des toitures ne peut excéder 45°.
7. **Dans le secteur UD1** : la pente des toits doit être comprise entre 20° minimum et 35° au maximum. Les toits plats sont interdits.

CLOTURES

8. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en bordure de voie publique et de 2,00 mètres le long des limites séparatives*, la hauteur* étant mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.
9. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie (grillage, grille, claustra...), montés ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1,00 m.

RAMPES D'ACCES AU GARAGE EN SOUS-SOL

10. L'inclinaison des rampes d'accès aux garages situées en dessous du niveau de la voie publique ne devra pas excéder 15 %.

COLORATION DES FAÇADES

11. Les couleurs vives sont interdites.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

12. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UD - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13 - UD - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UD doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 10 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
3. Dans le cas de constructions ayant opté pour une toiture végétalisée, au plus 10 % de la surface de la toiture végétalisée peut être pris pour le calcul de la superficie visée à l'alinéa 1 ci-dessus.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 14 - UD - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UD - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UD - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à destination scolaire, culturelle, cultuelle, sportive, de loisirs, de services publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des secteurs UEi, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation, conformément aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 27 décembre 2006.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites.

Article 2 - UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - d'avoir une destination de santé, scolaire, culturelle, cultuelle, sportive ou de loisirs ;
 - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées au logement de fonction ou au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa ;
3. L'aménagement ou la transformation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et non liées au logement de fonction ou au gardiennage, sans changement de destination. Les annexes à l'habitation (garage, abris) sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m² (les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul) ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
5. **De plus, dans les secteurs inondables UEi repérés au plan de règlement :** les constructions et installations sont admises sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III, approuvé le 27 décembre 2006.

Article 3 - UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur non raccordable de la Rue de Vogt : dans ce secteur, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Eaux pluviales

6. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
7. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.
8. A défaut de classement, les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

RESEAUX SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment.
2. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* de fond de parcelle qui en est le plus rapproché ne peut inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU :

2. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges du Dollerbaechlein.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative* ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

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

Non réglementé

Article 9 - UE - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol cumulée des annexes à l'habitation (garage, abris) autorisées à l'article 2UE est limitée à 50 m² (les piscines n'étant pas comprises dans ce calcul).

Article 10 - UE - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et non liées au logement de fonction ou au gardiennage ne devra pas excéder la hauteur* du bâtiment existant.
2. Autres constructions : Non réglementé

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Article 11 - UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

2. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies.

Article 13 - UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 6. Dispositions applicables au secteur UG

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UG correspond à un site en friche, en bordure de la RD 430 en limite avec Kingersheim.

Il est destiné à recevoir des constructions à destination économique.

Dans le secteur UG, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UG - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les parcs d'attraction permanents ;
3. Les étangs et les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Les campings ;

Article 2 - UG - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - que la superficie de plancher de l'activité à laquelle elles se rapportent soit supérieure à 500 m² ;
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et qu'il n'y ait qu'UN SEUL logement ;
 - qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité (sauf en cas de dispositions de sécurité) ;
2. Les constructions à destination d'entrepôts, à condition d'être liées à une activité existante ou fonctionnant dans la zone ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. Les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Article 3 - UG - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Aucun accès direct sur la RD 430 ne sera autorisé.

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale d'une aire de retournement

Article 4 - UG - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UG - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal :
 - de 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 430,
 - de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 429,
 - de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
4. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. 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 inférieure à 4 mètres.
3. Toutefois, des implantations sur limite séparative* sont autorisées :
 - lorsque les constructions à réaliser présentent une continuité architecturale et urbaine,
 - lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc, qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative*.

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

Non réglementé

Article 9 - UG - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

Article 10 - UG - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, cette hauteur maximale est portée à 20 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle, telle que château d'eau ou œuvre artistique.

Article 11 - UG - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. Les bâtiments secondaires devront être traités en cohérence avec les bâtiments principaux.
3. Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

CLOTURES

4. Les clôtures seront constituées de grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs bahuts sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.
5. Un mur de clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisé de part et d'autre de l'accès, sur une longueur maximale de 10 mètres de chaque côté du portail d'accès à la parcelle.

TOITURES

6. La couleur de la couverture des toitures devra s'harmoniser avec la couleur des toitures des constructions avoisinantes.

FAÇADES

7. Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

8. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UG - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m ²	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m ² et jusqu'à 10 000 m ² , par tranche entamée de 500 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m ² , par tranche entamée de 1 000 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.
5. Lorsque la superficie destinée aux espaces de stationnement (y compris leurs accès ainsi que l'accès à la zone de stationnement) excède 500 m², ceux-ci devront être mutualisés ou réalisés en ouvrage (silo à voiture, par exemple).
6. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
 - pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi que pour les surfaces destinées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération ;

Article 13 - UG - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les marges de recul en bordure des voies publiques devront être traitées en espaces verts comprenant des surfaces engazonnées et /ou plantées d'arbres et arbustes.
2. Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UG doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

3. Au plus 20 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
4. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 4 places de stationnement.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 14 - UG - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UG - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UG - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 7. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UJ correspond aux cités minières « Jeune Bois » (notamment les rues de Savoie, de Flandres, ...) où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*, principalement dévolues à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UJ, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des « secteurs de jardins protégés », repérés par une trame spécifique au plan de règlement, où la constructibilité est limitée,

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les constructions à destination industrielle ;
3. Les constructions à destination d'entrepôts ;
4. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
5. Les parcs d'attraction permanents ;
6. Les étangs et les carrières ;
7. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
8. Le camping.

Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions artisanale, de commerces et de bureaux à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière*
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. Les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain.

Article 3 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

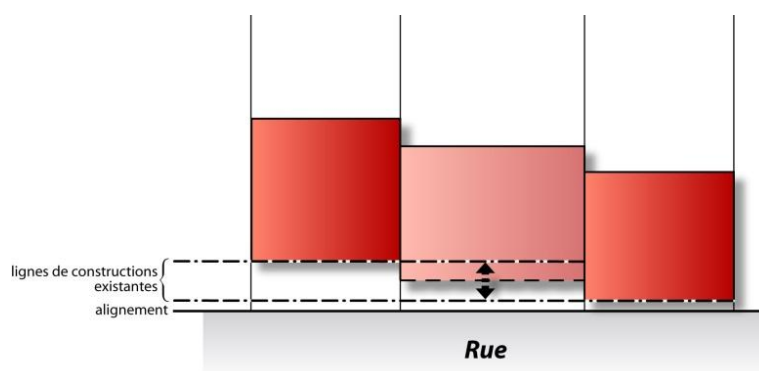
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UJ - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

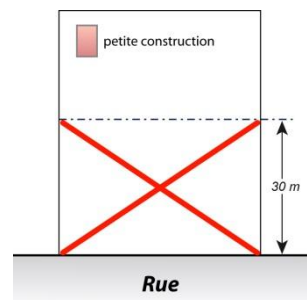
Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Le nu de la façade* sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 8 mètres par rapport à l'alignement.

5. Les petites constructions devront impérativement s'implanter à l'arrière de la ligne formée par la façade arrière des constructions principales, à une distance minimale de 20 mètres de l'alignement des voies.
6. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



7. Les abris pour véhicules* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
8. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, à condition de maintenir un recul minimal de 4 m de l'alignement ;
- aux aménagements visant à créer, rénover ou améliorer les sas d'entrée caractéristiques des constructions de la zone UJ, sur une profondeur maximale de 1,50 m décomptés de la façade principale de la construction ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement ;
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UJ.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative* qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

- que la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excède 21 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excède pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètres sur les deux côtés consécutifs.
4. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de type « maisons jumelées » ou « maisons en bande », il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, au droit de limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

5. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative*,
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

Non réglementé

Article 9 - UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UJ.

2. L'emprise au sol des petites constructions non accolées à la construction principale, implantées dans les secteurs repérés par la trame « secteurs de jardins protégés » ne pourra excéder 40 m².

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère* et 9 mètres au faîtage.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, ...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UJ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. L'esprit des constructions traditionnelles (maisons des mines, Chalandons) de la zone devra être conservé et toute modification et / ou extension portant atteinte au caractère de la construction pourra être refusée.

TOITURES

3. La pente des toits doit être comprise entre 25° minimum et 45° au maximum. Les toits plats sont interdits.
4. L'inclinaison des toitures des extensions doit être identique à la construction principale à laquelle elle est rattachée. Une différence positive ou négative de 5° maximum sera tolérée

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

5. Les couvertures des constructions à destination d'habitation présentant des pentes devront être réalisées avec des tuiles de couleur terre cuite
6. Lors de la réfection d'une toiture ou de sa modification, la couleur des tuiles devra être conservée, soit être remplacée par des tuiles de couleur terre cuite.
7. Les toitures des extensions et annexes devront être traitées de manière identique aux constructions principales auxquelles elles se rattachent.

CLOTURES

8. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en bordure de voie publique et de 2,00 mètres le long des limites séparatives*, la hauteur* étant mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.
9. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie (grillage, grille, claustra...), montés ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1,00 m.

RAMPES D'ACCES AU GARAGE EN SOUS-SOL

10. L'inclinaison des rampes d'accès aux garages situées en dessous du niveau de la voie publique ne devra pas excéder 15 %.

COLORATION DES FAÇADES

11. Les couleurs vives sont interdites.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

12. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.

Article 13 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UJ doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 10 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
3. Dans le cas de constructions ayant opté pour une toiture végétalisée, au plus 10 % de la surface de la toiture végétalisée peut être pris pour le calcul de la superficie visée à l'alinéa 1 ci-dessus.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Article 15 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 8. Dispositions applicables au secteur UM

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UM correspond aux cités minières (hors cité « Jeune Bois »), principalement dévolues à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UM, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte :

- des « secteurs de jardins protégés », repérés par une trame spécifique au plan de règlement, où la constructibilité est limitée,
- des secteurs UMi, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation, conformément aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 27 décembre 2006.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UM - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
3. Les parcs d'attraction permanents ;
4. Les étangs et les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. **De plus, dans les secteurs inondables UMi repérés au plan de règlement** : sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ille approuvé le 27 décembre 2006.

Article 2 - UM - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions artisanale, industrielle, de commerces et de bureaux à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière*
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

A l'exception des aménagements destinés à réduire les conséquences du risque existant dans les secteurs inondables repérés aux plans de règlement, les exhaussements ne doivent pas dépasser le niveau de référence du domaine public au droit du terrain.

5. **De plus, dans les secteurs inondables UMi repérés au plan de règlement** : les constructions et installations sont admises sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III, approuvé le 27 décembre 2006.

Article 3 - UM - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UM - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
6. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UM - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

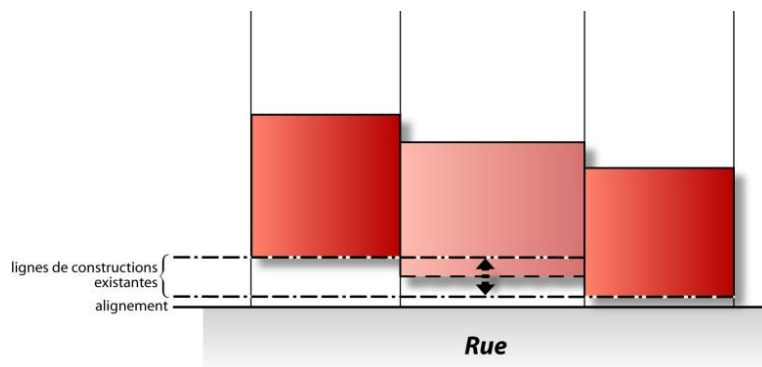
Article 6 - UM - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Le nu de la façade* sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière* s'implantera dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;

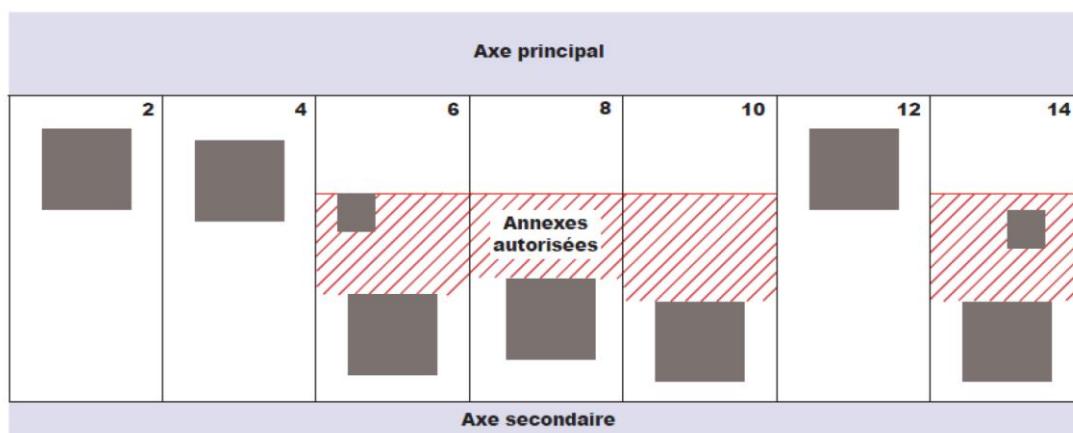
Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

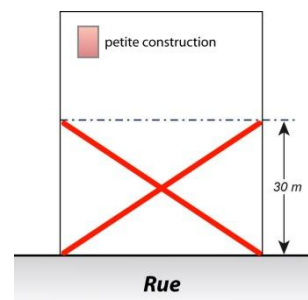
Dispositions applicables aux zones urbaines



4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 8 mètres par rapport à l'alignement.
5. Les petites constructions devront impérativement s'implanter à l'arrière des constructions principales. Toutefois, les petites constructions et annexes autres que celles destinées à l'habitat sont autorisées à l'avant des constructions principales dans le cas où ces dernières seraient alignées sur une voie secondaire, et à condition de s'implanter dans l'alignement des petites constructions et annexes présentes sur les terrains voisins.



6. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement. Toutefois, une intégration architecturale de ces ouvrages sera à prévoir.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-UM.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative* qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives* à condition que :
 - la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excèdent pas 21 mètres.
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur chaque limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 m sans pouvoir dépasser 14 m mesurés sur les deux côtés consécutifs.
4. Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions annexes implantées sur limite séparative* pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur* de la construction existante.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

5. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

6. A la limite séparative* partageant les maisons jumelées. Dans ces cas :

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

- la hauteur* maximale autorisée sur la limite séparative* partageant la maison jumelée est fixée à 5,5 m. L'égout du toit de l'extension ne pourra excéder l'altitude de l'égout du toit de la construction existante. Aucune partie du bâtiment ne devra être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - la longueur cumulée sur la limite séparative* partageant la maison jumelée devra être inférieure à 20 mètres.
7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative* ;
 8. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
 9. aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
 10. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

Non réglementé

Article 9 - UM - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 30 % de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UM.
2. L'emprise au sol des petites constructions non accolées à la construction principale, implantées dans les secteurs repérés par la trame « secteurs de jardins protégés » ne pourra excéder 40 m².

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UM - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit, 6 mètres au faîtage.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, ...)
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UM - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. L'esprit des constructions traditionnelles de la zone devra être conservé et toute modification et/ou extension portant atteinte au caractère de la construction pourra être refusée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES (CF. CROQUIS FIGURANT EN FIN DU PRESENT REGLEMENT DE SECTEUR UM)

1. LES EXTENSIONS DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les extensions (latérales et sur l'arrière des constructions) sont soumises aux mêmes préconisations architecturales que les constructions principales (menuiseries, couverture, matériaux, coloris...).

Les extensions frontales

1. Toute extension sur l'avant des constructions principales, est interdite.

Les extensions latérales

2. Elles seront autorisées sous réserve de respecter un recul par rapport au nu de la façade* principale :
 - Pour le cas des maisons dont l'entrée est située sur la façade latérale, la largeur du recul doit permettre le dégagement de la porte.
 - Pour le cas des maisons dont l'entrée est située sur la façade principale, la largeur du recul doit être de 50 cm au minimum.
3. Ces extensions s'établiront soit en rez-de-chaussée soit en rez-de-chaussée plus un étage au maximum.
4. La hauteur au faîtage de l'extension établie en rez-de-chaussée plus un étage, doit être celle de la hauteur du faîtage de la construction existante diminuée d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 mètre.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

5. La profondeur de l'extension vers les limites séparatives latérales sera comprise entre 3 et 5 m par rapport au bâtiment préexistant, débord de toit, de 50 cm de profondeur au maximum, non compris.

Les extensions sur l'arrière des constructions

6. Ces extensions seront limitées exclusivement en rez-de-chaussée.
7. La profondeur de l'extension vers l'arrière de la construction existante n'excèdera pas 5 m.
8. Les extensions (y compris les terrasses) sur l'arrière des constructions des logements situés aux extrémités des maisons mitoyennes par quatre sont interdites.
9. Les deux logements situés au centre des maisons mitoyennes par 4, seront étendus sur l'arrière en rez-de-chaussée uniquement.
10. La profondeur de l'extension vers l'arrière de la construction existante n'excèdera pas 5 mètres (y compris les terrasses) comptée depuis la façade arrière existante à l'origine, débord de toit, de 50 cm de profondeur au maximum, non compris.
11. Un espace d'une longueur de 5 mètres au minimum doit être respecté entre l'extension arrière et une autre construction.

2. **LES CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

12. Toute excavation est proscrite, sauf dans le cas de réalisation de garages semi enterrés prenant accès sur la façade arrière de la construction.
13. La surface totale des constructions non contiguës à l'habitation ne pourra pas excéder 50 m² maximum sur l'unité foncière*.
14. Les percements d'ouvertures (fenêtres) sur les façades des garages présenteront les mêmes caractéristiques que les percements de la maison principale.

3. **LES TOITURES**

15. L'aspect, la teinte et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de l'ancienne cité minière.
16. Les constructions ne jouxtant pas la construction principale et d'une superficie inférieure à 10 m² pourront être à un pan.
17. Les vérandas seront autorisées sous réserve d'être couvertes par une toiture à faîtage parallèle au faîtage principal.
18. Les garages pourront être couplés avec un appentis (entrepôt à bois, etc...), disposé latéralement.
19. Les toits terrasses sont interdits.
20. Ces dispositions doivent s'appliquer à l'ensemble du corps de bâtiment sans distinction marquée des logements.
21. Les couvertures utiliseront des tuiles, mécaniques, à côtes ou à ondes, de coloris rouge nuancé à brun et seront d'aspect mat.
22. La couverture des constructions non contiguës à la construction principale devra être réalisée, en tuiles mécaniques, de même teinte que la couverture de la construction principale et sera d'aspect mat.

- 23. De part et d'autre de l'axe principal (mitoyenneté des logements), l'extension des lucarnes rampantes sera limitée à une travée de baies.
- 24. Il sera autorisé un seul châssis de toit maximum par logement, en façade sur jardin, de dimensions limitées à 1 m², de format vertical axé sur les baies des étages inférieurs.
- 25. Le nombre d'antenne et de parabole sera limité à un élément par logement. Les paraboles devront présenter la même teinte que celle de la couverture.
- 26. Les panneaux solaires seront autorisés, placés au plus près de l'égout du toit, sans nuire à l'équilibre et à la bonne présentation de la toiture sur domaine public.

4. LES FAÇADES

Ravalement

- 27. En fonction de la mitoyenneté, le ravalement sera réalisé dans une même gamme de coloris, en évitant tout contraste marqué.
- 28. Le soubassement pourra être de teinte plus soutenue dans la même gamme que le ravalement principal.

Les menuiseries

- 29. L'utilisation du bois est préconisé pour la réalisation des portes d'entrée, des gardes corps (pour l'accès principal) et pour les volets.
- 30. Les dessins et répartitions d'origine seront privilégiés.
- 31. En cas de remplacement des menuiseries, les profils, traverses et petits bois reprendront les dessins des menuiseries d'origine, tels que ceux figurés aux croquis figurés en fin du présent règlement de zone.
- 32. Les redécoupages en laiton ou similaire, enchâssés dans la lame d'air, sont interdits.
- 33. Les ouvertures à l'étage seront constituées de fenêtres à 2 vantaux avec une traverse positionnée aux deux tiers supérieurs.
- 34. Les ouvertures en rez-de-chaussée seront constituées de fenêtres soit rectangulaire soit avec un arc en plein cintre. Elles devront reprendre les dessins d'origine lorsqu'ils existent.
- 35. Les volets seront à deux battants, pleins ou persiennés (1/3), à conserver ou à remplacer à l'identique de l'existant.
- 36. Les portes d'entrée seront pleines, et le bois est préconisé.

5. LES CLOTURES SUR RUE

- 37. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un barreaudage ajouré vertical.
- 38. Les portails et portillons seront de même facture, à linteau droit.
- 39. Les clôtures reprendront l'aspect, la teinte et la typologie des clôtures existantes.
- 40. Les clôtures métalliques à mailles souples (grille à simple barreaudage ou grillage à maille fine) seront autorisées.
- 41. Les matériaux des clôtures seront de teinte sombre et d'aspect mat.
- 42. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales, en privilégiant les arbustes à feuillage persistant. Les conifères utilisés en haie taillée sont interdits.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

43. Les clôtures basses en préfabriqué béton à potelets et barreaudage lorsqu'ils existent seront préservées ou reproduites à l'identique.

6. LES CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE*

44. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m, dont un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et un dispositif à claire-voie.

7. ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

45. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UM - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.

Article 13 - UM - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UM doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

2. Au plus 10 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
3. Dans le cas de constructions ayant opté pour une toiture végétalisée, au plus 10 % de la surface de la toiture végétalisée peut être pris pour le calcul de la superficie visée à l'alinéa 1 ci-dessus.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 14 - UM - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UM - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UM - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

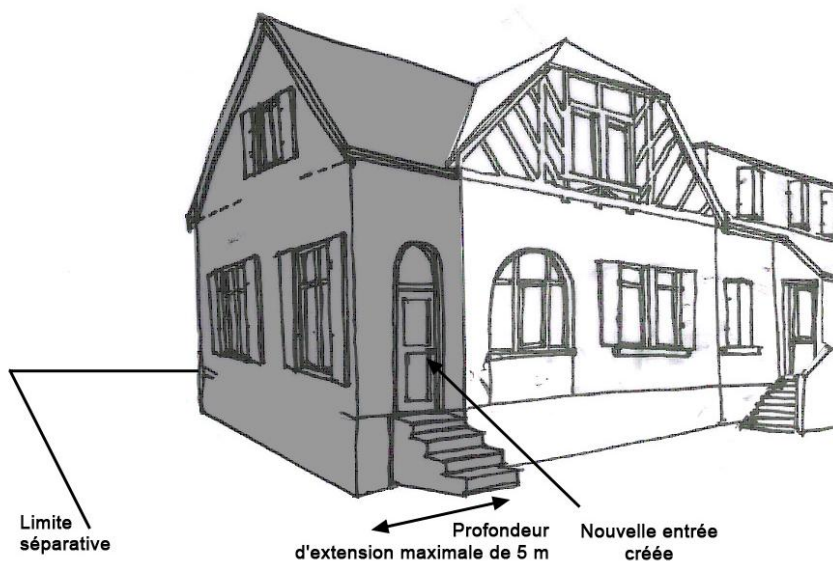
Non réglementé

ANNEXE – CROQUIS ILLUSTRANT LES DISPOSITIONS DE LA ZONE UM

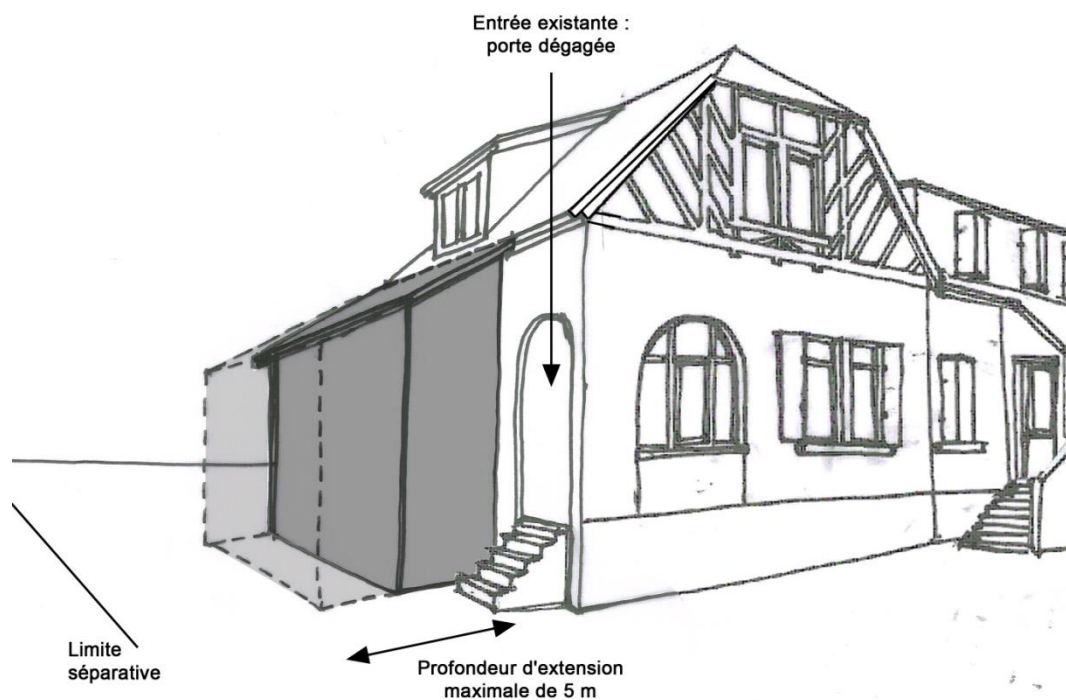
MAISON EXISTANTE (CAS DE CONSTRUCTIONS
MITOYENNES PAR 4)



► Exemple d'extension latérale sur 2 niveaux (R+1)

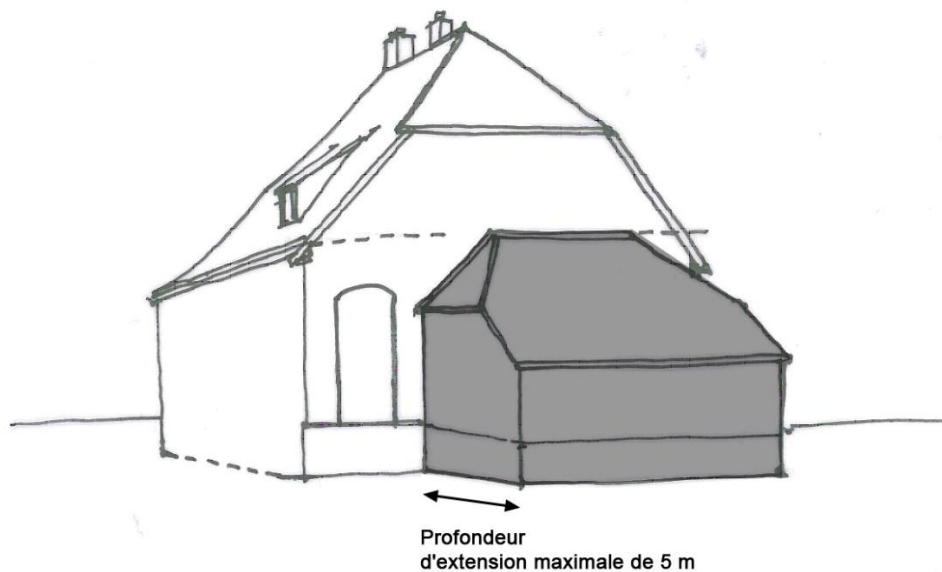


► Exemple d'extension latérale en rez-de-chaussée

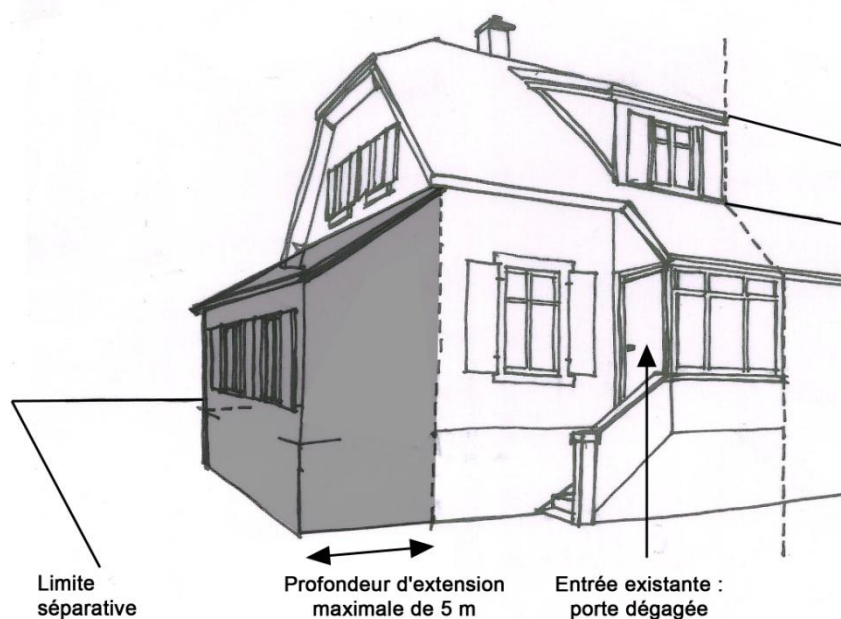


AUTRES CONFIGURATIONS DE CONSTRUCTIONS

- Exemple d'extension latérale ou arrière, basée sur le modèle originel



- Exemple d'extension latérale en rez-de-chaussée sur toute la largeur



Chapitre 9. Dispositions applicables au secteur UX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX correspond principalement aux secteurs d'activités économiques.

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions

Il comporte :

- un secteur UXA, identifiant des secteurs à dominante artisanale,
- un secteur UXAt, correspondant au site du Carreau Théodore,
- un sous-secteur UXAt1, correspondant à une partie du site du Carreau Théodore, dans lequel sont autorisées les destinations réalisables dans le secteur UXAt, auxquelles vient s'ajouter la possibilité d'accueil d'un projet d'agriculture urbaine (aquaponie).
- un secteur UXC, correspondant au secteur de commerce de gros à l'ouest de la RD 429,
- un secteur UXD, correspondant aux bâtiments d'exploitation du site d'extraction de matériaux,
- un secteur UXL, au sud-ouest du territoire communal, destiné aux activités commerciales développant une activité sportive et de loisirs,
- un secteur UXP, correspondant à la zone commerciale du Pôle 430.

Il comporte un secteur UXDi, repéré par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation, conformément aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 27 décembre 2006.

Extrait du rapport de présentation

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque destination, lorsque la case correspondante est :

- **rouge** la destination est interdite ;
- **jaune** la destination est admise sous condition ;
- **verte**, la destination est autorisée.

Destinations	Secteur UXA	Secteur UXAt	Sous-secteur UXAt1	Secteur UXC	Secteur UXD	Secteur UXL	Secteur UXP
Habitation							
Hébergement hôtelier							
Bureaux							
Commerce							
Artisanat							

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Destinations (suite)	Secteur UXA	Secteur UXAt	Sous- secteur UXAt1	Secteur UXC	Secteur UXD	Secteur UXL	Secteur UXP
Industrie							
Exploitation agricole et forestière							
Entrepôt							
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif							

Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2, et notamment :

5. Sauf dans le sous-secteur **UXAt1**, les constructions à destination agricole ;
6. Les parcs d'attraction permanents ;
7. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article 2 UX ;
8. Les étangs et les carrières ;
9. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
10. Les campings ;

DE PLUS, DANS LE SECTEUR INONDABLE **UXDI** REPERE AU PLAN DE REGLEMENT

11. Les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

Article 2 - UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DU SECTEUR **UX** :

1. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SONT EGALEMENT AUTORISEES :

4. Dans le secteur **UXA**, les constructions à destination :

- de bureaux,
- commerciale
- artisanale,
- industrielle,
- d'entrepôts.

De plus, les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes seront autorisées à condition :

- que la superficie de plancher de l'activité à laquelle elles se rapportent soit supérieure à 500 m² ;
- qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² pour l'ensemble des constructions ;
- qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité (sauf en cas de dispositions de sécurité) ;

L'évolution des constructions à destination d'habitation existantes, non liées à une activité économique développée dans le secteur, sera autorisée sous conditions :

- Possibilité d'aménagement des bâtiments d'habitation, sans changement de destination ;
- Possibilité d'extension mesurée des constructions dans la limite cumulée de 20% de la surface de plancher existante. Dans tous les cas, l'extension cumulée du bâtiment initial ne pourra dépasser 30 m².
- la création d'une annexe unique sera autorisée par construction principale existante.

5. Dans le secteur **UXAt**, les constructions à destination :

- de bureaux,
- artisanale,
- industrielle,
- d'entrepôts.

De plus, une surface commerciale correspondant à 10% de la surface de plancher totale du bâtiment principal est autorisée en cas d'activité de production effectuée dans ce bâtiment principal et vendue sur place. Ce bâtiment principal devra obligatoirement être destiné à un usage industriel ou artisanal.

6. Dans le sous-secteur **UXAt1**, les constructions et installations :

- autorisées dans le secteur UXAt ;
- à destination agricole ;
- nécessaires à la commercialisation sur site des produits issus de l'activité agricole existante.

7. Dans le secteur **UXC** les constructions à destination :

- d'hébergement hôtelier

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

- de bureaux,
 - commerciale,
 - artisanale,
 - industrielle,
 - d'entrepôts.
8. Dans le secteur **UXD**, les constructions et installations nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux, sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III, approuvé le 27 décembre 2006.
9. Dans le secteur **UXL**, les constructions à destination :
- d'hébergement hôtelier,
 - commerciale,
 - d'entrepôt si cette destination est nécessaire aux autres activités autorisées dans ce secteur.
 - de bureaux si cette destination est nécessaire aux autres activités autorisées dans ce secteur.
10. Dans le secteur **UXP**, les constructions à destination :
- d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - commerciale,
 - d'entrepôt si cette destination est nécessaire aux autres activités autorisées dans ce secteur.

De plus, les constructions à destination d'artisanat ou d'industrie pourront être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article 3 - UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Aucun accès direct sur la RD 430 ne sera autorisé.

VOIRIE

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres.
3. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 150 mètres, aire de retournement exclue, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale d'une aire de retournement

Article 4 - UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.
4. Les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux secteurs UXD, ni au secteur UX au niveau des propriétés n° 195 et 197 rue de Soultz non desservis par un réseau public d'assainissement : dans ces secteurs, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

6. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
7. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel. Toute aggravation du ruissellement est interdite.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

8. A défaut de classement, les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

RESEAUX SECS

9. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de :
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 430
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 429
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies
 - 5 m de l'axe des chemins.
4. Les abris pour véhicules* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
5. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. 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 4 mètres.
3. **Par rapport aux limites des parcelles situées en contiguïté* avec les limites des zones UA, UB, UC, UJ, UM et 1AU :** 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 inférieure à 4 mètres.
4. Toutefois, des implantations sur limite séparative* sont autorisées dans les cas suivants :
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative* voisine à condition d'être compatible avec le gabarit de la construction existante.
 - lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*.
5. Les constructions à destination artisanale et industrielle peuvent s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :
 - la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 8 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - leur longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excèdent pas 21 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètres sur les deux côtés consécutifs.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

6. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

CAS DES LISIERES DES FORETS :

7. Tout point d'une construction doit être situé à plus de 15 mètres de la lisière de la forêt.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.
9. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

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

Non réglementé

Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
3. Dans le secteur UXL, cette hauteur est portée à 15 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 - UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. Les bâtiments secondaires devront être traités en cohérence avec les bâtiments principaux.
3. Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

CLOTURES

4. Les clôtures seront constituées de grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs bahuts sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.
5. Un mur de clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisé de part et d'autre de l'accès, sur une longueur maximale de 10 mètres de chaque côté du portail d'accès à la parcelle.
6. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

TOITURES

7. La couleur de la couverture des toitures devra s'harmoniser avec la couleur des toitures des constructions avoisinantes.

FAÇADES

8. Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

9. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1er m ²	1

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m ²	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m ² et jusqu'à 10 000 m ² , par tranche entamée de 500 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m ² , par tranche entamée de 1 000 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.
5. Lorsque la superficie destinée aux espaces de stationnement (y compris leurs accès ainsi que l'accès à la zone de stationnement) excède 500 m², ceux-ci devront être mutualisés ou réalisés en ouvrage (silo à voiture, par exemple).

STATIONNEMENT DES CYCLES

6. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
 - pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² : 0.75 m² d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

Article 13 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les marges de recul en bordure des voies publiques devront être traitées en espaces verts comprenant des surfaces engazonnées et /ou plantées d'arbres et arbustes.
2. Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UX doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Au plus 20 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

4. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 4 places de stationnement.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AU correspond aux secteurs d'extension urbaine de Wittenheim, à dominante résidentielle.

Dans le secteur 1AU, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le secteur 1AU comporte des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies pour trois sites : les « Bosquets du Roy », le site au sud de la Rue Albert Schweitzer et le site au nord de la Rue du Millepertuis.

Le secteur 1AU comporte des sous-secteurs 1AU1, de superficies limitées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

CONCERNANT LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

1. Sauf dans les **sous-secteurs 1AU1**, les opérations d'aménagement et de constructions qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles ;
2. **Dans tout le secteur, sauf dans les sous-secteurs 1AU1** : Les opérations d'aménagement et de constructions qui ne portent pas sur une superficie minimale de 1 hectare ;
3. Les opérations d'aménagement et de construction incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
4. Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 1AU.
5. Dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement : les opérations d'aménagement et de constructions qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III.

A L'INTERIEUR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :

6. Les constructions à destination agricole ;
7. Les constructions à destination industrielle ;
8. Les constructions à destination d'entrepôt ;
9. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
10. Les parcs d'attraction permanents ;

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

11. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
12. Les étangs et les carrières ;
13. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
14. Les campings.

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

CONCERNANT LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

1. Les opérations d'aménagement et de constructions à condition qu'elles portent sur une densité minimale de 35 logements par hectare de surface brute (viabilisation et espaces publics compris). Cette disposition ne s'applique pas aux sous-secteurs 1AU1 pour lesquels la densité minimale n'est pas réglementée.
2. Dans tout le secteur 1AU, à l'exception des sous-secteurs 1AU1 : Les programmes ou opérations d'ensemble comportant des superficies de plancher dédiées au logement, sous réserve de :
 - comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux
 - réaliser ce pourcentage minimum sous la forme de logements à usage locatif de type PLAI et/ou PLUS ou PLS (ou nouvelle dénomination équivalente).

Dans le cas d'une opération mixte, mêlant logements et autres destinations (commerces, bureaux, équipements, ...), le pourcentage est applicable sur la surface de plancher destinée aux logements et non sur l'ensemble de la surface de plancher.

Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble de l'opération des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière* initiale (avant division).

A L'INTERIEUR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :

3. Les constructions à destination de bureau, artisanale ou commerciale, à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS PREEXISTANTES DANS LE SECTEUR OU LE SOUS-SECTEUR

La démolition/reconstruction des bâtiments d'habitation initialement implantés sur ces secteurs, antérieurement à toute opération d'aménagement d'ensemble, est autorisée sans nécessité de justifier des dispositions présentées ci-dessus. Les changements de destination ne sont pas autorisés dans ce cadre-là.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 150 mètres, aire de retournement exclue, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale par une aire de retournement.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau,

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
5. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, et de traitement des ouvrages.

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - en tout point du bâtiment.
2. Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement de la voie publique.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ainsi que les aires de présentations des poubelles s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
4. Les abris pour véhicules* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
5. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. A moins qu'il ne soit implanté sur la limite séparative*, aux conditions présentées ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins à 2 (deux) mètres.
2. Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :

- la hauteur* maximale de la construction au droit de la limite séparative* n'excède pas 4 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur l'ensemble des limites séparatives*, n'excèdent pas 21 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excèdent pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètres sur les deux côtés consécutifs.
3. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de type « maisons jumelées » ou « maisons en bande », l'implantation sur limite séparative* sera autorisée au droit de limite sur laquelle s'établit la contiguïté*.

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

4. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

5. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètre des limites séparatives*.

Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

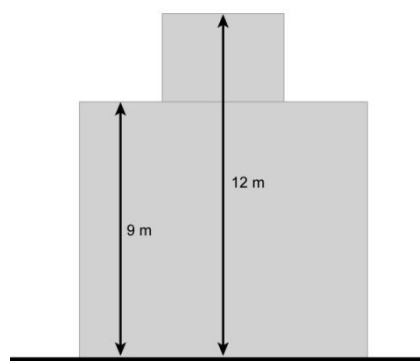
1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère*.
3. Dans le cas de construction d'un niveau au plus en attique¹, la hauteur maximale hors tout de la construction, non compris le niveau d'attique, ne peut excéder 9 mètres. Dans tous les cas, la hauteur totale de la construction ne peut excéder 12 mètres.



CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau,...).

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.

CLOTURES

2. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en bordure de voie publique et de 2,00 mètres le long des limites séparatives*, la hauteur* étant mesurée à partir du niveau du domaine public au droit du terrain.
3. Les clôtures seront constituées de dispositifs à claire-voie (grillage, grille, claustra...), montés ou non sur un mur bahut ne dépassant pas 1,00 m.

COLORATION DES FAÇADES

4. Les couleurs vives sont interdites.

¹ Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

5. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.

STATIONNEMENT DES CYCLES

5. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
- pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² : 0.75 m² d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les surfaces destinées aux bureaux : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.
 - pour les surfaces destinées aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AU doivent rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 20 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 1AUX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'activités.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 1AUX - Occupations et utilisations du sol interdites

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Les opérations d'aménagement et de constructions qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles ;
2. Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 1AUX.

A L'INTERIEUR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :

3. Les parcs d'attraction permanents ;
4. Les constructions à destination agricole ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Les étangs et les carrières ;
7. Le camping.

Article 2 - 1AUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

CONCERNANT LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

1. L'urbanisation du secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
4. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

5. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur.

A L'INTERIEUR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION :

6. Les constructions à destination commerciale, à condition qu'elles soient réservées au commerce de gros ;
7. Les constructions à usage d'habitation à condition
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²;
8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

Article 3 - 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres.
5. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 150 mètres, aire de retournement exclue, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.

6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale d'une aire de retournement.

Article 4 - 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

4. Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.
5. Le rejet des eaux pluviales dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, et de traitement des ouvrages.

RESEAUX SECS

6. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

Article 5 - 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

- aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
- au nu de la façade* du bâtiment.
- 2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de :
 - 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 430 ;
 - 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*.
- 4. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.

CAS DES LISIERES DES FORETS

- 5. Tout point d'une construction doit être situé à plus de 15 mètres de la lisière de la forêt.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- 6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 m par rapport à l'alignement*.
- 7. aux constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, qui respecteront les dispositions de l'article 7-1AUX.

Article 7 - 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
- 2. 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 4 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- 3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 m par rapport à la limite séparative*.

Article 8 - 1AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 1AUX - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière*.

Article 10 - 1AUX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle.

Article 11 - 1AUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. Les bâtiments secondaires devront être traités en cohérence avec les bâtiments principaux.
3. Les dépôts et le stockage à l'air libre devront être masqués par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

CLOTURES

4. Les clôtures seront constituées de grillage ou tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les murs bahuts sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.
5. Un mur de clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra être autorisé de part et d'autre de l'accès, sur une longueur maximale de 10 mètres de chaque côté du portail d'accès à la parcelle.
6. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

FAÇADES

7. Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

8. Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation.

Article 12 - 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. En cas de changement de destination, les règles de stationnement doivent être regardées par rapport à la nouvelle destination.
3. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m ²	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m ² et jusqu'à 10 000 m ² , par tranche entamée de 500 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m ² , par tranche entamée de 1 000 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

4. Pour les constructions non visées par le tableau ci-dessus, il sera fait applications des dispositions du paragraphe 1 du présent article.

5. Lorsque la superficie destinée aux espaces de stationnement (y compris leurs accès ainsi que l'accès à la zone de stationnement) excède 500 m², ceux-ci devront être mutualisés ou réalisés en ouvrage (silo à voiture, par exemple).

STATIONNEMENT DES CYCLES

6. Les projets devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux cycles, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Il devra ainsi être prévu, pour les surfaces de plancher créées :
 - pour les surfaces destinées à l'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 200 m² : 0.75 m² d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

Article 13 - 1AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les marges de recul en bordure des voies publiques devront être traitées en espaces verts comprenant des surfaces engazonnées et /ou plantées d'arbres et arbustes.
2. Au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AUX doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Au plus 20 % des surfaces de toitures végétalisées peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
4. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre à hautes tiges pour 4 places de stationnement.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 14 - 1AUX - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Article 16 - 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

**Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE AGRICOLE**

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables à la zone agricole

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- un secteur AC destiné au développement des exploitations agricoles.
- un secteur AM identifiant le secteur agricole « expérimental » du Mittelfeld. Le secteur AM comporte un sous-secteur AM1 où des locaux stockage et de vente peuvent être admis.

Elle comporte des secteurs Ai, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation, conformément aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 27 décembre 2006.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. DANS TOUTE LA ZONE

1. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, téléphone...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements.
2. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
3. L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
4. Les dispositifs d'aménagement de berges des cours d'eau,
5. Les dispositifs de prévention de risques,
6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques,
7. Les clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 A ;

8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
9. **Toutefois, dans les secteurs inondables Ai repérés au plan de règlement**, sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

2. EN SECTEUR AM, SONT EGALEMENT ADMIS :

10. Les serres agricoles,
11. De plus, dans le seul sous-secteur AM1, les constructions destinées au stockage et à la vente des produits agricoles.

3. EN SECTEUR AC, SONT EGALEMENT ADMIS :

12. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
13. Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que leur emprise au sol (annexes comprises) n'excède pas 200 m² ;
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ou construits simultanément.

Article 3 - A - Accès et voirie

1. ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

2. VOIRIE

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

Article 4 - A - Desserte par les réseaux

1. RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables à la zone agricole

2. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
3. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques 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 pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.
6. Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

3. RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - A - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Toute construction ou installation devra respecter un recul de minimum :
 - de 25 m par rapport à l'alignement des RD 430, RD 429, RD 20II, RD 20IV
 - de 15 m par rapport à l'alignement des autres voies,
 - de 5 m par rapport à l'alignement des chemins,

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

1. DISPOSITIONS GENERALES

1. Les constructions devront être édifiées en respectant un recul par rapport à la limite séparative* de 3 mètres minimum.

CAS DES COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

CES DISPOSITIONS 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 qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètre des limites séparatives*.

Article 8 - A - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

1. EN SECTEUR AC

1. La hauteur maximale de toutes les constructions et installations est limitée à 10 mètres.

2. EN SECTEUR AM, Y COMPRIS EN SOUS-SECTEUR AM1

2. La hauteur maximale de toutes les constructions et installations est limitée à 6 mètres.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables à la zone agricole

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.
2. Les couleurs seront de teinte mate.
3. Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage rappelant le bois et de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.
4. Clôtures : Les murs bahuts sont interdits sauf en cas de murs de soutènement.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation. La mutualisation de ces installations est également demandée.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres seront aménagés et plantés d'arbres et d'arbustes variés.
2. La plantation mono-espèce de résineux est interdite.

Article 14 - – A - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre V

**DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE NATURELLE ET
FORESTIERE**

1. CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique.

Elle identifie en particulier le secteur ouest du territoire communal, dont l'espace forestier.

Elle comprend :

- un secteur NC identifiant un site de compostage de déchets,
- un secteur NE identifiant des constructions isolées répondant à des objectifs d'intérêt public ou collectif,
- un secteur NG correspondant au site d'extraction de matériaux,
- un secteur NH identifiant des constructions d'habitation isolées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de Wittenheim,
- le secteur NJ, couvrant les jardins familiaux,
- un secteur NP identifiant des espaces de parcs localisés dans ou à proximité immédiate de l'espace urbanisé.
- Un secteur NSp pouvant accueillir des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ou d'une unité de production d'énergie renouvelable.

Elle comporte des secteurs Ni, NEi, NGi, NHi et NPi, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation, conformément aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé le 27 décembre 2006.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
2. **De plus, dans les secteurs inondables Ni, NEi, NGi, NHi et NPi repérés au plan de règlement**, sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, téléphone...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
2. Les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
3. L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

4. Les dispositifs d'aménagement de berges des cours d'eau,
5. Les dispositifs de prévention de risques,
6. Les clôtures, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 N,
7. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
8. **Toutefois, dans les secteurs inondables Ni repérés au plan de règlement**, sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

EN SECTEUR NC, SONT EGALEMENT ADMIS :

10. La mise aux normes des installations existantes ou leurs reconversions en faveur d'une activité ne générant pas de nuisances.

EN SECTEUR NJ, SONT EGALEMENT ADMIS :

11. Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

EN SECTEURS NE, NG, ET NH SONT EGALEMENT ADMIS :

12. Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
13. **Toutefois, dans les secteurs inondables NEi, NGi et NHi repérés au plan de règlement**, sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

EN SECTEUR NH EST EGALEMENT ADMISE, SOUS RESERVE DE NE PAS CREER DE NUISANCES INCOMPATIBLES AVEC LES ACTIVITES EXISTANTES A PROXIMITE :

14. La réalisation d'annexes dans une limite maximale de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière. Ces annexes devront être implantées à l'intérieur d'un périmètre maximal de 10 mètres défini à partir des façades de la construction principale.

EN SECTEUR NP SONT EGALEMENT ADMIS :

15. Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
16. Les nouvelles constructions d'une emprise au sol maximale de 300 m² par unité foncière, sous réserve que l'aménagement préserve un caractère paysager et végétalisé.
17. **Toutefois, dans les secteurs inondables NPi repérés au plan de règlement**, sont interdites les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

EN SECTEUR NSP SONT EGALEMENT ADMIS :

18. Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ou d'une unité de production d'énergie renouvelable.
19. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la prévention des risques et des nuisances.
20. Les aires de stationnement liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
21. L'édification et la transformation de clôtures.

Article 3 - N - Accès et voirie

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Aucun accès direct sur la RD 430 ne sera autorisé.

VOIRIE

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

Article 4 - N - Desserte par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
4. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

5. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.
6. Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - N - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Toute construction ou installation devra respecter un recul de minimum :
 - de 25 m par rapport à l'alignement des RD 20II, RD 20IV, RD 429, RD 430, sauf en secteur NSp ou un recul de 10 m devra être respecté par rapport à la RD 429.
 - de 15 m par rapport à l'alignement des autres voies
 - de 10 m par rapport à l'alignement des chemins.

CAS DES COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés en avant de la ligne de construction, jusqu'à l'alignement ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les constructions devront être édifiées en respectant un recul par rapport à la limite séparative* de 2 mètres minimum.

CAS DES COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètre des limites séparatives*.

Article 8 - N - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

DANS LE SECTEUR NP

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière est limitée à 300 m².

DANS LES AUTRES SECTEURS

Non réglementé.

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

DANS LE SECTEUR NJ

1. La hauteur totale des constructions est limitée à 3 mètres.

DANS LE SECTEUR NP

2. La hauteur totale des nouvelles constructions est limitée à 5 mètres.

DANS LE RESTE DE LA ZONE N

3. La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants ne doit pas dépasser la hauteur* du bâtiment d'origine.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

DANS LE SECTEUR NH

4. La hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3 mètres.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

DANS TOUTE LA ZONE

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si 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.

CLOTURES

2. Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NH et NE, les clôtures seront soit de type agricole d'une hauteur maximale de 1,5m, soit constituées d'une haie vive éventuellement accompagnée d'un grillage placé à l'arrière d'une hauteur maximale de 2m.
3. Dans les secteurs de zone NH et NE, les clôtures pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
4. Dans le secteur NSp, les murs pleins sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ANTENNE-RELAIS DE TELEPHONIE MOBILE

Les antennes devront faire l'objet d'un travail d'intégration afin de préserver la qualité architecturale et / ou paysagère du lieu d'implantation. La mutualisation de ces installations est également demandée.

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres seront aménagés et plantés d'arbres et d'arbustes variés.
2. La plantation mono-espèce de résineux est interdite.

Article 14 - N - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.