



# PLAN LOCAL d'URBANISME

Ville de Wittenheim



## 03 - REGLEMENT

P.L.U. APPROUVE par délibération  
du Conseil Municipal du 30 Juin 2014



Le Maire  
Antoine HOMÉ

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 11 219	Page : 2/133
1			OTE -	JF.B.		
CHA						

### TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 4

#### TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur UA	18
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur UB	27
Chapitre 3.	Dispositions applicables au secteur UC	35
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 UT	88
Chapitre 10.	Dispositions applicables au secteur UX	96

#### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 105

Chapitre 1.	Dispositions applicables au secteur 1AU	106
Chapitre 2.	Dispositions applicables au secteur 1AUX	114

#### TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 121

#### TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 127

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions générales

---

# 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,
- UT,
- UX, divisée en 6 secteurs : UXA, UXAt, UXC, UXP, UXL et UXD.

##### 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

#### Dispositions générales

---

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**.

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

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

#### 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

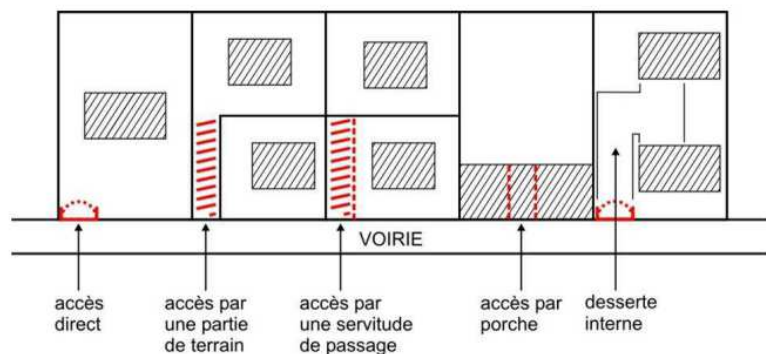


#### ACCES

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",

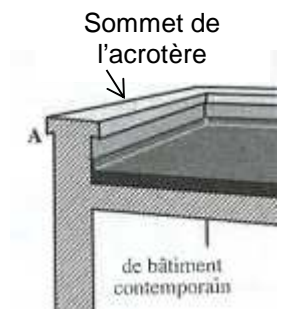
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.





#### ACROTERE

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

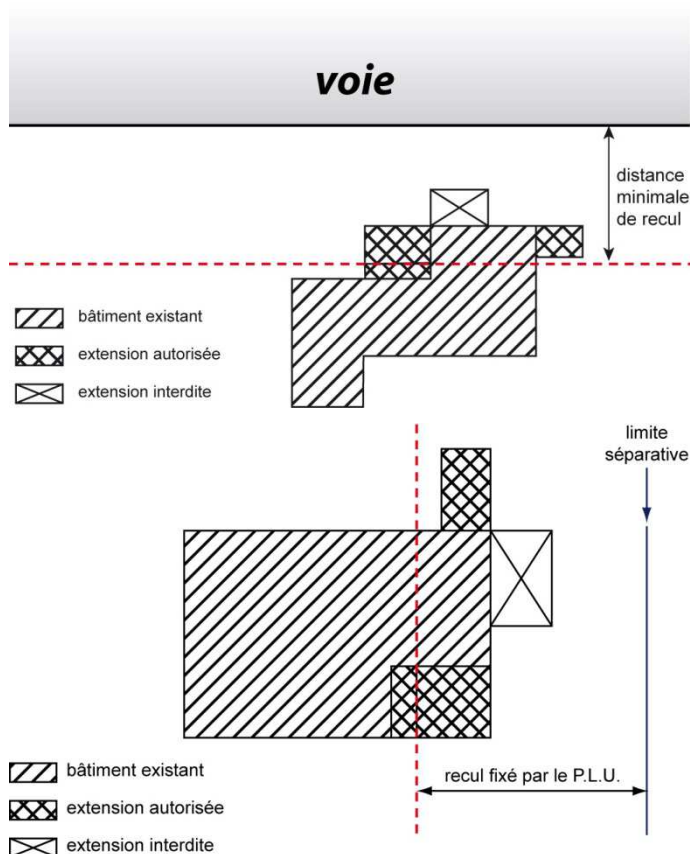


#### ALIGNEMENT

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 :



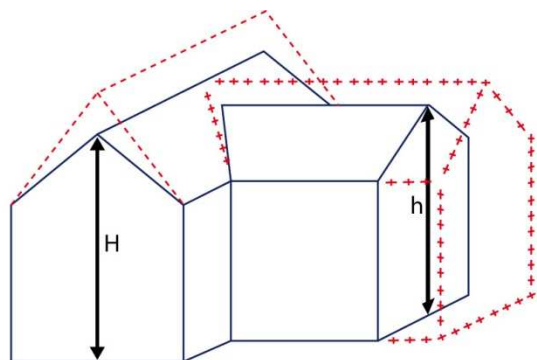
- par rapport à la limite des voies tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- 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\*

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

### Dispositions générales



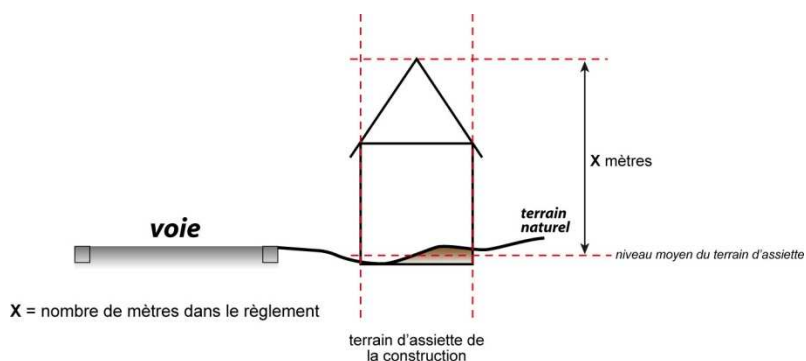
- bâtiment existant
  - +++ extension autorisée
  - - - extension interdite
- H hauteur du bâtiment  
h hauteur fixée par le PLU

- 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

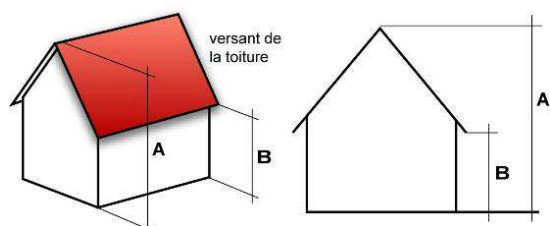
### CALCUL DE LA HAUTEUR

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\*) :

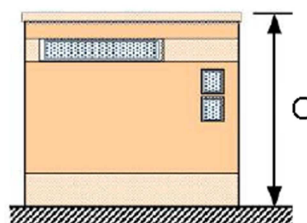


X = nombre de mètres dans le règlement



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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

#### Dispositions générales

---

✓ *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

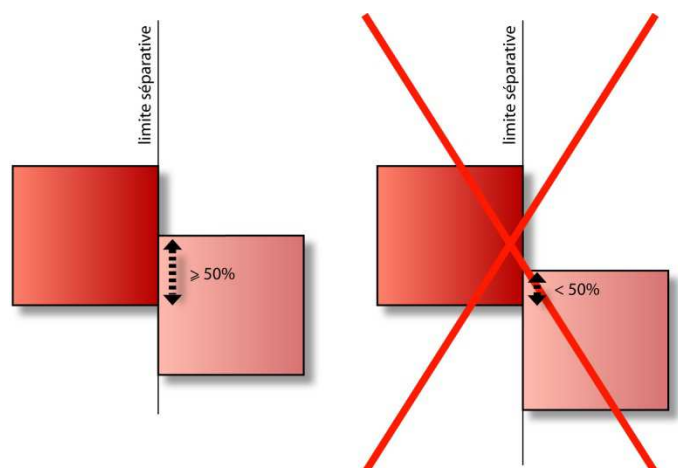
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

#### 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.



# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

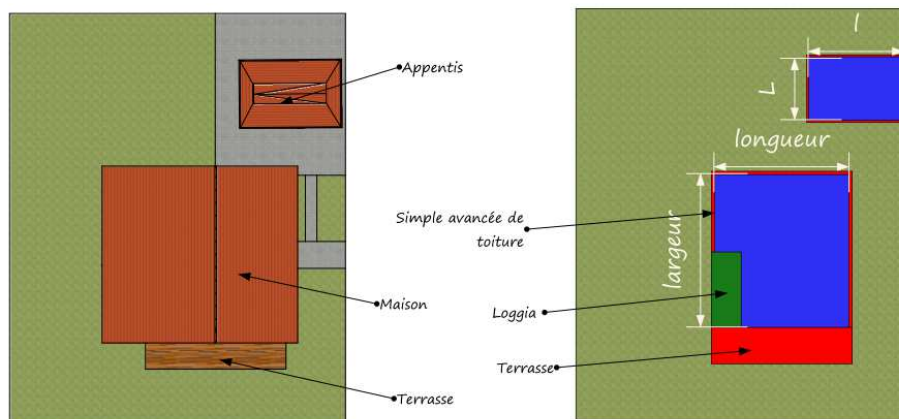
### Dispositions générales

#### 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)

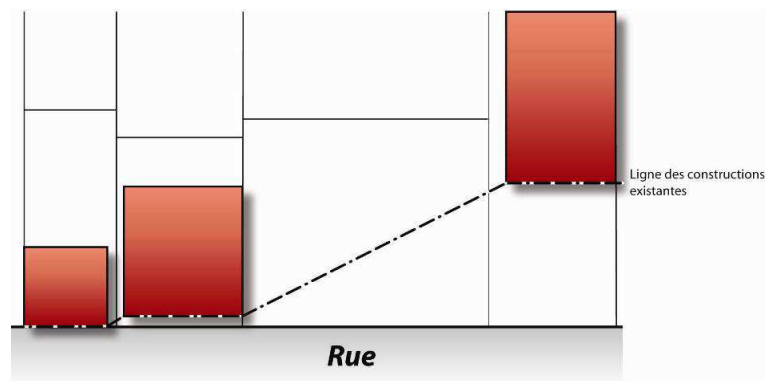
Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

- Avancées en façade
- Balcons
- Coursives
- Loggias ...

#### LIGNE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

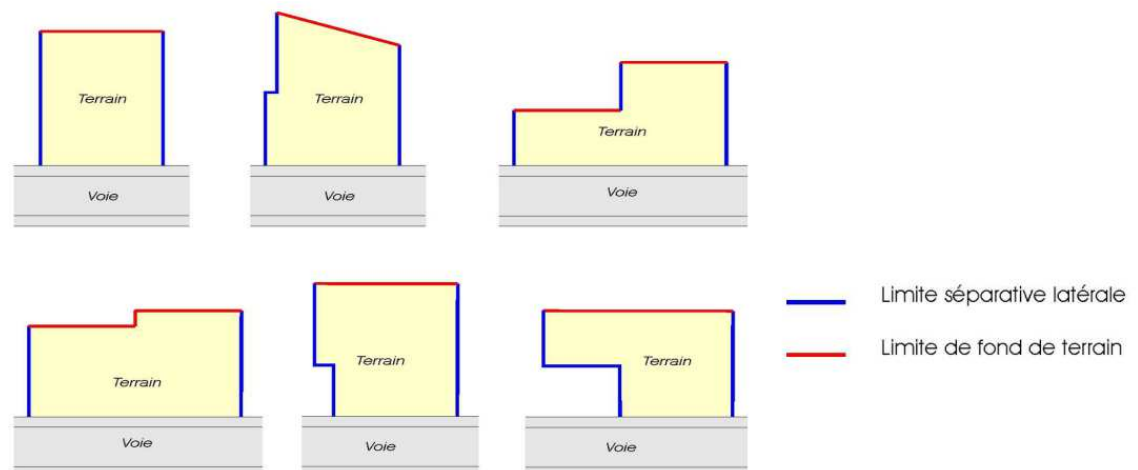
Elle est définie par une ligne brisée qui lie entre elles les façades principales des constructions édifiées sur des unités foncières desservies par une même voie.



#### 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.



# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

### Dispositions générales

---

#### 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 pylônes de télécommunication ;
8. Les parcs d'attraction ouverts au public ;
9. Le camping.

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

1. Les constructions à destination commerciale, artisanale ou industrielle 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.

### **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.

# 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

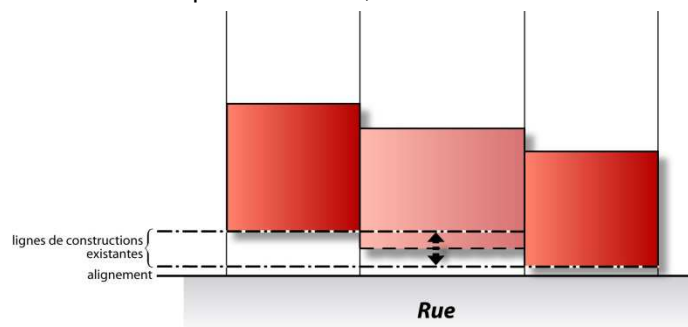
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

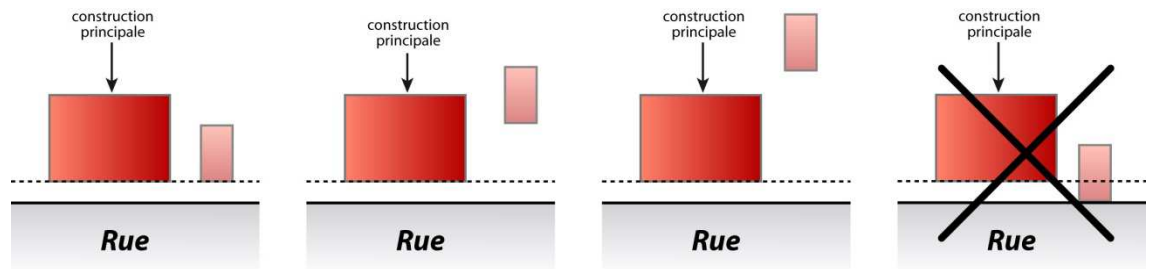
Non réglementé

### 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

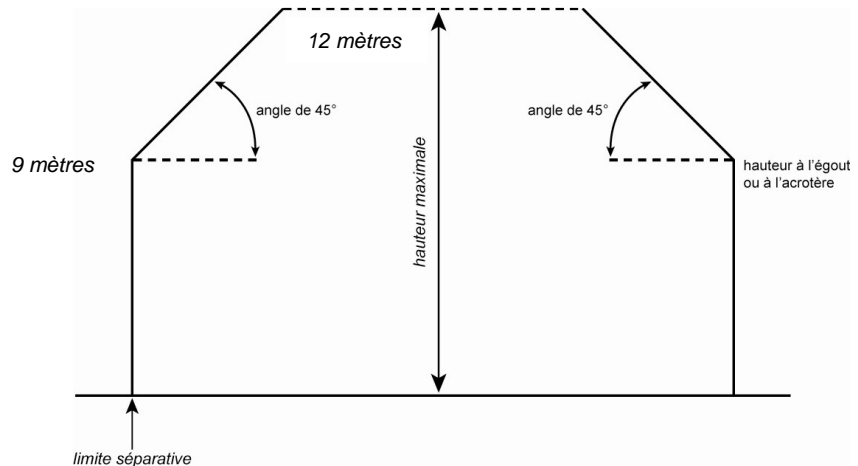
1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 9 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

# Ville de WITTENHEIM

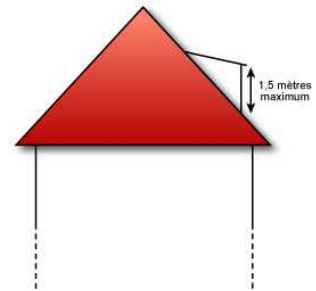
## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines



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.

### 3. 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\*.

### **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\*.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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 en matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la terre cuite. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux vérandas, ou pergolas,
  - aux serres,
  - aux couvertures de piscines,
  - aux petites constructions,
  - aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - aux toitures végétalisées,
  - aux dispositifs de production d'énergie renouvelable solaire.

#### RAMPES D'ACCES AUX GARAGES EN SOUS-SOL

5. 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

6. Les couleurs vives sont interdites.



### 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 normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1er m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1er m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

- pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 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 pylônes de télécommunication ;
8. Les étangs et les carrières ;
9. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
10. 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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.
6. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 100 mètres.
7. 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.

### **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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

- 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'édifier une petite construction\*, dont la hauteur\* totale n'excède pas 3,50 mètres,
  - 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 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\*.

### **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 4 mètres.

#### CETTE DISTANCE NE S'APPLIQUE PAS

- aux piscines ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

### **Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 40% 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\*.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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.

#### RAMPES D'ACCES AU GARAGE EN SOUS-SOL

4. 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

5. 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 :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les surfaces destinées aux bureaux ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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 m<sup>2</sup> 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 pylônes de télécommunication ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Le camping ;
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 m<sup>2</sup>,
  - que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations, et de ne pas augmenter les nuisances ;

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

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.
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. 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.
3. Tout accès devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

#### 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. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 60 mètres, sauf si elle est destinée à être raccordée à une voie publique existante ou projetée.
6. 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.

### **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 d'au moins une construction principale de chaque unité foncière\* s'implantera :
  - à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies communales ;

# Ville de WITTENHEIM

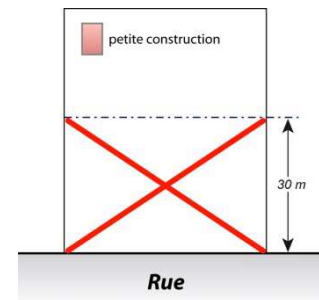
## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

- 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. Les petites constructions peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
- 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 ;

#### RECLUS PAR RAPPORT AUX CHEMINS :

- 9. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des chemins.

#### RECLUS PAR RAPPORT A LA LISIERE DES FORETS :

- 10. 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 du bâtiment 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\*.

#### RECLS 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 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\* ;

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

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\*.

#### **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 6 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 m<sup>2</sup>.

##### 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.

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.

### TOITURES

2. Les couvertures des constructions à destination d'habitation présentant des pentes devront être réalisées en matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la terre cuite. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux vérandas, ou pergolas,
  - aux serres,
  - aux couvertures de piscines,
  - aux petites constructions,
  - aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - aux toitures végétalisées,
  - aux dispositifs de production d'énergie renouvelable solaire.

### CLOTURES

3. 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.
4. 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

### REMBLAIS

5. Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 25 %<sup>1</sup> et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

### COLORATION DES FAÇADES

6. 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>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

---

<sup>1</sup> Pente de 25 % : pour un mètre de distance horizontale, la distance verticale est de 0,25 m.

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

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,
- des secteurs UDi, 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 - 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 pylônes de télécommunication ;
9. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
10. Le camping.
  
11. **De plus, dans les secteurs inondables UDi 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.**

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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 ;
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.
4. **De plus, dans les secteurs inondables UDi 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 - 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. 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 - 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

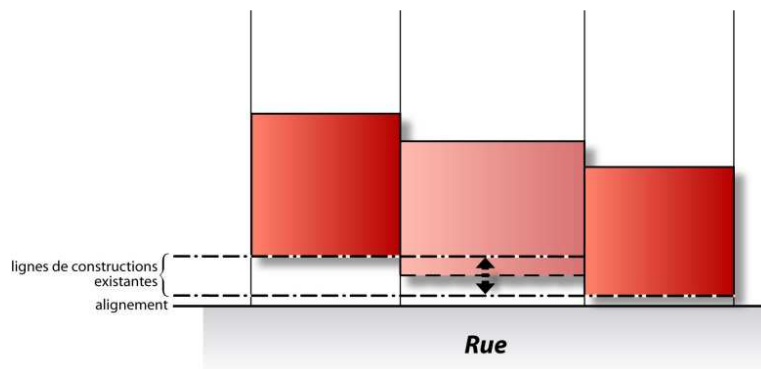
### **Article 6 - UD - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

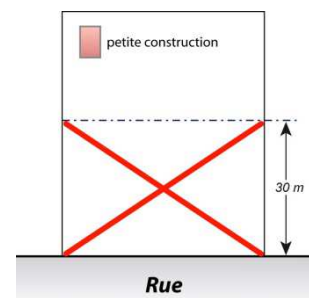
## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

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, sauf dans le secteur UD1 :**

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 un mètre.

3. **Dans le secteur UD1 :**

#### **Par rapport aux limites séparatives\* latérales :**

L'implantation sur limite séparative\* latérale est autorisée sur chacune des limites séparatives\* latérales.

Toutefois, la hauteur\* maximale sur la limite séparative\* latérale ne peut excéder :

- 8 mètres dans le cas d'une façade pignon<sup>2</sup> donnant sur la limite séparative\*
- 3 mètres dans le cas d'une façade « long pan »<sup>3</sup> donnant sur la limite séparative\*.

#### **Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

4. 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 être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5. Toutefois, l'implantation sur la limite séparative\* de fond de parcelle est autorisée lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction\*.

#### **RECLS 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 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 limites séparatives\* partageant les maisons jumelées ou en bande, dès lors que la hauteur\* maximale sur limite séparative\* n'excède pas 4 mètres. De plus, la longueur cumulée sur la limite séparative\* partageant la maison jumelée devra être inférieure à 20 mètres.
- 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\* ;

<sup>2</sup> La façade pignon est celle qui forme l'extrémité d'un bâtiment, façade qui n'est pas un long-pan.

<sup>3</sup> Le long-pan est le versant le plus long d'une toiture délimité à son sommet par le faîtage et à sa base par l'égout.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

- 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 - 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 m<sup>2</sup> si la superficie du terrain est inférieure à 2,5 ares,
  - 40 m<sup>2</sup> 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.

### TOITURES

2. Les couvertures des constructions à destination d'habitation présentant des pentes devront être réalisées en matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la terre cuite. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux vérandas, ou pergolas,
  - aux serres,
  - aux couvertures de piscines,
  - aux petites constructions,
  - aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - aux toitures végétalisées,
  - aux dispositifs de production d'énergie renouvelable solaire.
3. **Dans toute la zone UD, à l'exception du secteur UD1** : La pente maximale des toitures ne peut excéder 45°.
4. **Dans le secteur UD1** : la pente des toits doit être comprise entre 20° minimum et 35° au maximum. Les toits plats sont interdits.

### CLOTURES

5. 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.
6. 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### RAMPES D'ACCES AU GARAGE EN SOUS-SOL

7. 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

8. Les couleurs vives sont interdites.

#### **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, culturelle, 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, culturelle, 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 m<sup>2</sup> (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.

#### RECLUS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU :

2. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres 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 m<sup>2</sup> (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.

#### **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 pylônes de télécommunication ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. 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 m<sup>2</sup> ;
  - 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 m<sup>2</sup> 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.

# 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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.

### **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>
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> : 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 pylônes de télécommunications ;
8. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
9. 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.

### **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. 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 - 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

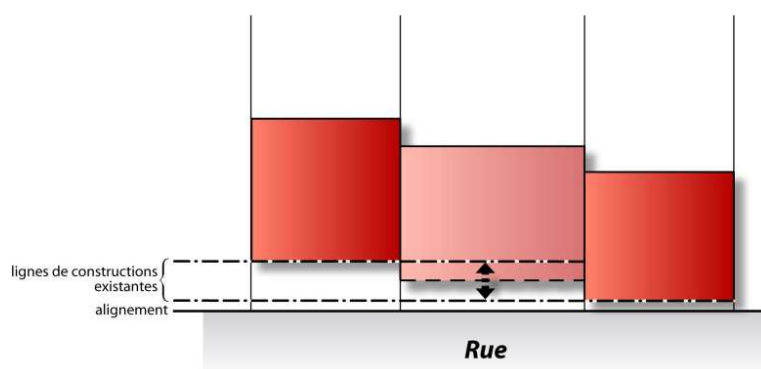
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 - UJ - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

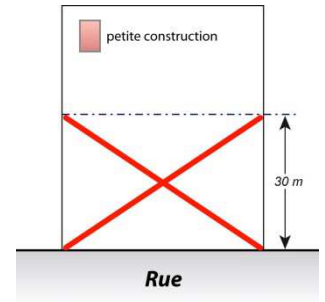
## **Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

3. Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative\*, à condition que :
  - 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 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\*.

### **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 m<sup>2</sup>.

#### 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 faitage.

#### 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### TOITURES

2. Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°) sont interdites sur les parties de construction donnant sur la voie publique. Elles sont autorisées pour les façades donnant à l'arrière de la parcelle.
3. Les couvertures des constructions à destination d'habitation présentant des pentes devront être réalisées en matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la terre cuite. Cette disposition ne s'applique pas :
  - aux vérandas, ou pergolas,
  - aux serres,
  - aux couvertures de piscines,
  - aux petites constructions,
  - aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
  - aux toitures végétalisées,
  - aux dispositifs de production d'énergie renouvelable solaire.

#### CLOTURES

4. 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.
5. 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

6. 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

7. Les couleurs vives sont interdites.

### **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>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 pylônes de télécommunication ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. **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'III 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 ;

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

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.
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. 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 - 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**

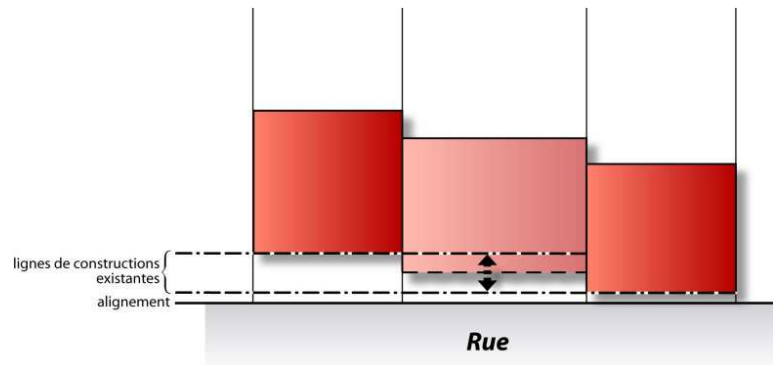
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade\* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de 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

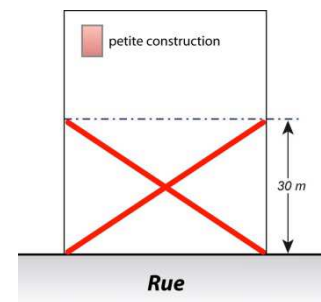
## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 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.
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. 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.
3. 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 :

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

#### LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

5. 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.
6. 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\* ;
7. aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
8. 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\*.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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 m<sup>2</sup>.

#### 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 faitage.

#### 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**

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.



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

#### 1. LES EXTENSIONS DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

##### **Les extensions frontales**

1. Toute extension sur l'avant des façades, sur rue, est interdite.

##### **Les extensions latérales**

2. Elles seront autorisées sous réserve de respecter un recul par rapport au nu de la façade\* principale qui permettra le dégagement de la porte (droite ou cintrée) et de largeur variable d'entrée (cf. croquis en annexe du présent document).
3. Ces extensions s'établiront soit en rez-de-chaussée soit en R+1 au maximum.
4. La profondeur de l'extension vers les limites séparatives\* latérales sera comprise entre 3 et 5 m par rapport au bâtiment préexistant.
5. Les logements aux extrémités des constructions mitoyennes par 4, seront étendus latéralement, afin de conserver de la lumière sur les façades arrières.

##### **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 deux logements situés au centre des constructions mitoyennes par 4, seront étendus sur l'arrière en rez-de-chaussée uniquement. Les logements aux extrémités des constructions mitoyennes par 4 ne pourront pas être étendus vers l'arrière.

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

#### 2. LES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

9. Toute excavation est proscrite, sauf dans le cas de réalisation de garages semi enterrés prenant accès sur la façade arrière de la construction.
10. La surface totale des constructions non contiguës à l'habitation ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> maximum sur l'unité foncière\*.
11. Les percements d'ouvertures (fenêtres) sur les façades des garages présenteront les mêmes caractéristiques que les percements de la maison principale.

#### 3. LES TOITURES

12. L'aspect, la teinte et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de l'ancienne cité minière.
13. Les constructions ne jouxtant pas la construction principale et d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> pourront être à un pan.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

14. Les vérandas seront autorisées sous réserve d'être couvertes par une toiture à faîtage parallèle au faîtage principal.
15. Les garages pourront être couplés avec un appentis (entrepôt à bois, etc...), disposé latéralement.
16. Les toits terrasses sont interdits.
17. Ces dispositions doivent s'appliquer à l'ensemble du corps de bâtiment sans distinction marquée des logements.
18. Les couvertures utiliseront des tuiles, mécaniques, à côtes ou à ondes, de coloris rouge nuancé à brun et seront d'aspect mat.
19. 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.
20. De part et d'autre de l'axe principal (mitoyenneté des logements), l'extension des lucarnes rampantes sera limitée à une travée de baies.
21. Il sera autorisé un seul châssis de toit maximum par logement, en façade sur jardin, de dimensions limitées à 1 m<sup>2</sup>, de format vertical axé sur les baies des étages inférieurs.
22. 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.
23. 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

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

##### Les menuiseries

26. L'utilisation du bois est préconisée pour la réalisation des portes d'entrée, des gardes corps (pour l'accès principal) et pour les volets.
27. Les dessins et répartitions d'origine seront privilégiés.
28. 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.
29. Les redécoupages en laiton ou similaire, enchâssés dans la lame d'air, sont interdits.
30. Les ouvertures à l'étage seront constituées de fenêtres à 2 vantaux avec une traverse positionnée aux deux tiers supérieurs.
31. 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.
32. Les volets seront à deux battants, pleins ou persiennés (1/3), à conserver ou à remplacer à l'identique de l'existant.
33. Les portes d'entrée seront pleines, et le bois est préconisé.

### 5. LES CLOTURES SUR RUE

34. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un barreaudage ajouré vertical.
35. Les croisillons en bois et les lames verticales d'origine seront conservés ou remplacés à l'identique.
36. Les portails et portillons seront de même facture, à linteau droit.
37. Les clôtures reprendront l'aspect, la teinte et la typologie des clôtures existantes.
38. Les clôtures métalliques à mailles souples (grille à simple barreaudage ou grillage à maille fine) seront autorisées.
39. Les matériaux des clôtures seront de teinte sombre et d'aspect mat.
40. 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.
41. 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\*

42. 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.

## 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>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

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

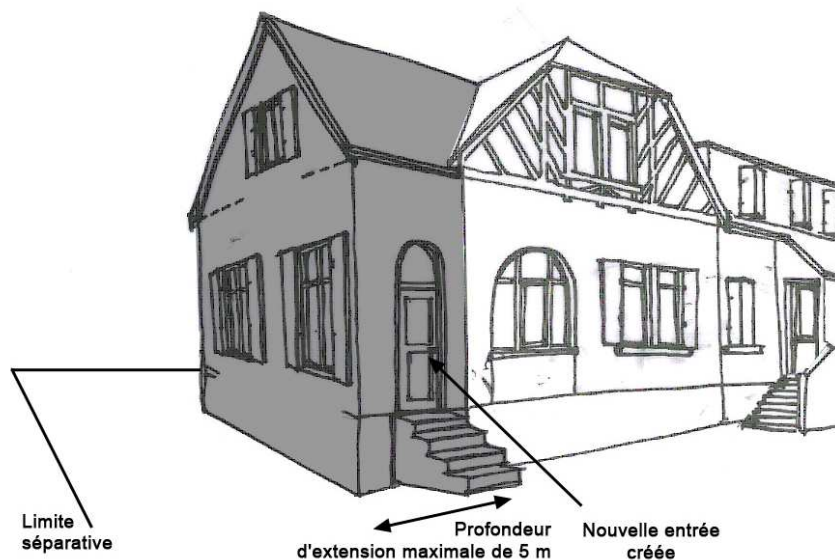
---

**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)**



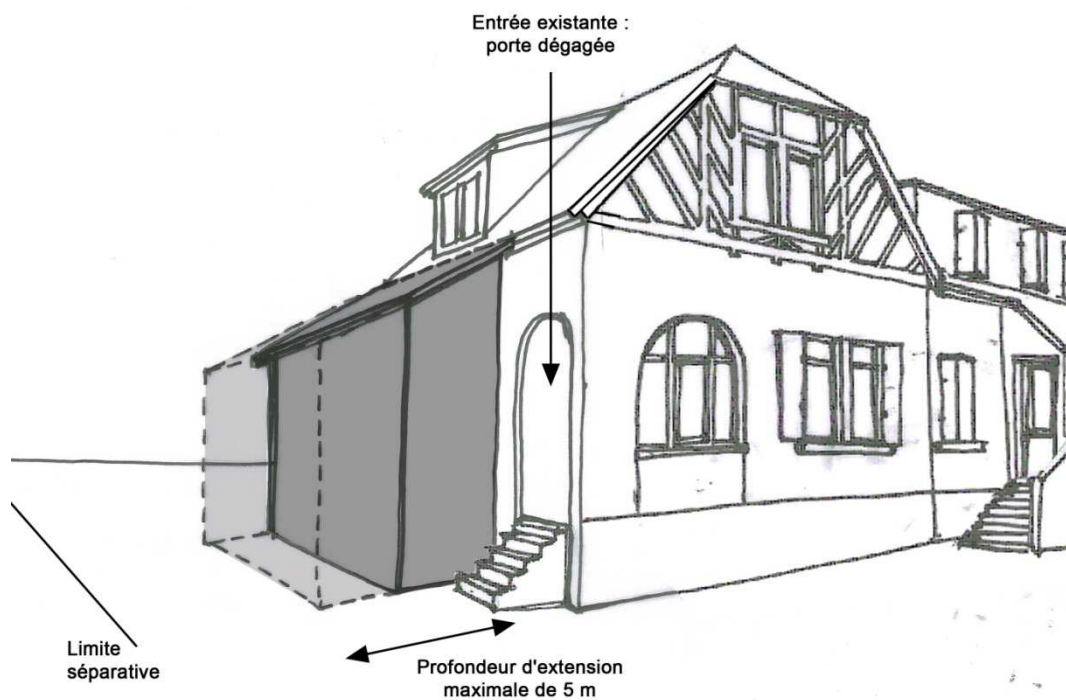
# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

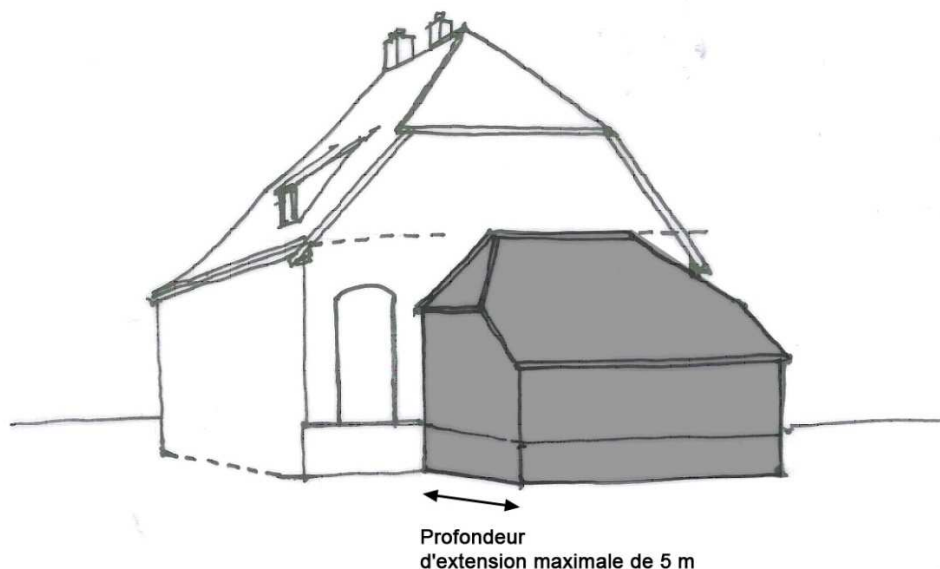
---

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

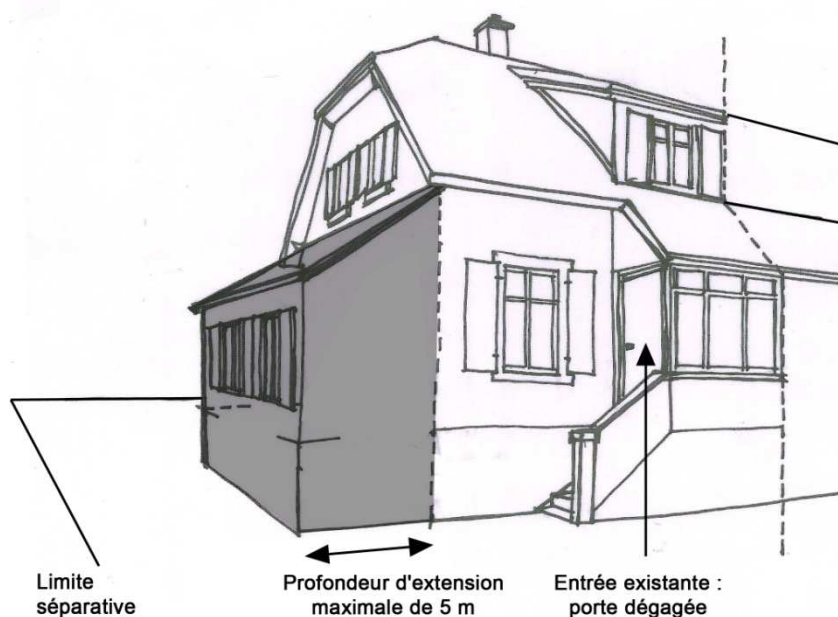


### AUTRES CONFIGURATIONS DE CONSTRUCTIONS

#### ► 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 UT

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UT correspond à un site de friche économique située au nord-ouest de Wittenheim, en bordure de la zone économique de Jeune Bois.

Elle pourra faire l'objet d'une urbanisation mixte, mêlant habitat et activités économiques.

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

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UT - 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 pylônes de télécommunication ;
5. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère mixte de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Les campings.

### **Article 2 - UT - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination artisanale, industrielle ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
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.



### **Article 3 - UT - 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.

#### 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 en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 100 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale d'une aire de retournement

### **Article 4 - UT - 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 - UT - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6 - UT - 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 429,
  - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
4. Sauf le long de la RD 429, les abris pour véhicules\* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
5. Sauf le long de la RD 429, 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 - UT - 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. Toutefois, des implantations sur limite séparative\* sont autorisées dans les cas suivants :
  - 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\*.
  - lorsqu'il s'agit de travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative\* ;
  - lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction\*.

#### CES DISPOSITIONS 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\*.
- 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\*.

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

Non réglementé

### **Article 9 - UT - 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 - UT - 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### 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 - UT - 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.

#### TOITURES

4. La couleur de la couverture des toitures à destination économique devra s'harmoniser avec la couleur des toitures des constructions avoisinantes.

#### CLOTURES DES UNITES FONCIERES AFFECTEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

5. 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.
6. 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.

#### CLOTURES DES UNITES FONCIERES AFFECTEES A L'HABITATION

7. 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.
8. 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.

### Article 12 - UT - 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>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1er m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1er m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

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

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### 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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

#### **Article 13 - UT - 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 20 % de la superficie de l'unité foncière\* intégrée à la zone UT doivent rester perméables 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. Pour les constructions à destination d'habitation, au plus 10 % des espaces de stationnement enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
5. 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 - UT - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

**Article 16 - UT - 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 urbaines

---

## Chapitre 10. Dispositions applicables au secteur UX

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX correspond 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 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*

### **Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UX

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les parcs d'attraction permanents ;
3. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article 2 UX ;
4. Les étangs et les carrières ;
5. Les pylônes de télécommunication ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Les campings ;

#### DE PLUS, DANS LE SECTEUR UXA

8. Les constructions à destination commerciale d'une surface de vente supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> ;



### DE PLUS, DANS LES SECTEUR UXAT ET UXD

9. Les constructions à destination commerciale ;

### DE PLUS, DANS LE SECTEUR UXC

10. Les constructions destinées au commerce de gros d'une surface de vente supérieure à 4 000 m<sup>2</sup> ;

### 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**

### DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE 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.

### DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS TOUTE LA ZONE UX, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UXC, UXD ET UXL

3. Les constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts,
4. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition :
  - que la superficie de plancher de l'activité à laquelle elles se rapportent soit supérieure à 500 m<sup>2</sup> ;
  - 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 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions ;
  - qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité (sauf en cas de dispositions de sécurité) ;

### DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS LE SEUL SECTEUR UXC

5. Les constructions à destination commerciale, d'une surface de vente inférieure ou égale à 4 000 m<sup>2</sup>, à condition qu'elles soient réservées au commerce de gros ;

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS LE SEUL SECTEUR UXD

6. 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.

#### DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS LE SEUL SECTEUR UXL

7. Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public ;

### **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

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. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres.
6. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 100 mètres.
7. 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 Sultz 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.
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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

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 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\*.

### RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

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

### CAS DES LISIERES DES FORETS :

6. 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 :

7. 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\*.

### **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**

1. 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\*.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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.

#### **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>
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

---

#### **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



**Titre III**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER (AU)**

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à 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. Les opérations d'aménagement et de constructions qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles ;
2. **Dans toute 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. **Dans les sous-secteurs 1AU1** : les opérations d'aménagement et de construction qui ne portent pas sur l'intégralité du sous-secteur.
4. Les opérations d'aménagement et de construction incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
5. Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 1AU.
6. 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 :

7. Les constructions à destination agricole ;
8. Les constructions à destination industrielle ;
9. Les constructions à destination d'entrepôt ;

10. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
11. Les parcs d'attraction permanents ;
12. Les dépôts non couverts incompatibles avec le caractère urbain de la zone (dépôts de déchets, de ferraille, véhicules, de matériaux et combustibles solides...) ;
13. Les étangs et les carrières ;
14. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
15. 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).

#### À 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

#### **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 100 mètres, 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, 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\*, 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.

### RECLUS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

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

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

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

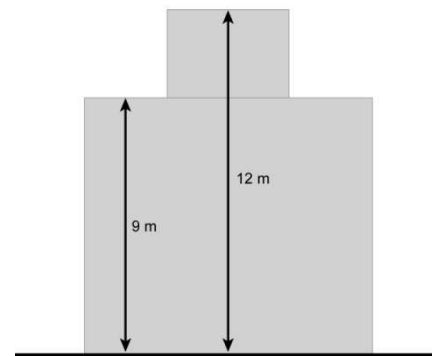
Non réglementé.

#### **Article 9 - 1AU - 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 - 1AU - 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\*.
3. Dans le cas de construction d'un niveau au plus en attique<sup>4</sup>, 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,...).

<sup>4</sup> 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.

### 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.

### 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>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m <sup>2</sup>	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m <sup>2</sup> et jusqu' à 100 m <sup>2</sup>	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m <sup>2</sup> et jusqu' à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre minimal de places</u>
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 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**

1. 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**

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

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

## 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.

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 m<sup>2</sup>;
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 100 mètres.
6. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale d'une aire de retournement.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

#### **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 :
  - 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**

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

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

#### **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.

#### FAÇADES

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

### 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>
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m <sup>2</sup>	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m <sup>2</sup>	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées à l'entrepôt</b>	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m <sup>2</sup>	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m <sup>2</sup> et jusqu'à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 500 m <sup>2</sup>	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 1 000 m <sup>2</sup> , dès le 1 <sup>er</sup> m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> : 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

---

- pour les surfaces destinées aux bureaux ou à l'industrie, ainsi qu'aux commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 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**

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

1. 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**

##### 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. **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.

### EN SECTEUR AM, SONT EGALEMENT ADMIS :

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

### EN SECTEUR AC, SONT EGALEMENT ADMIS :

11. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
12. 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 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ou construits simultanément.

## **Article 3 - A - 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.

### 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**

### 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.

### 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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables à la zone agricole

---

#### 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.

#### 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\***

#### 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 édifée à une distance au moins égale à 10 mètres 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**

#### EN SECTEUR AC

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

#### EN SECTEUR AM, Y COMPRIS EN SOUS-SECTEUR AM1

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

### **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.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables à la zone agricole

---

4. Clôtures : Les murs bahuts sont interdits sauf en cas de murs de soutènement.

#### **Article 12 - A - 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 - 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**

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

---

#### 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.

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,



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.

### EN SECTEUR NC, SONT EGALEMENT ADMIS :

9. 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 :

10. Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

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

11. 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.
12. **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 NP SONT EGALEMENT ADMIS :

13. 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.
14. Les nouvelles constructions d'une emprise au sol maximale de 300 m<sup>2</sup> par unité foncière, sous réserve que l'aménagement préserve un caractère paysager et végétalisé.
15. **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.

## **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**

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
  - 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 édifée à une distance au moins égale à 10 mètres 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 édifées 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 édifée à une distance au moins égale à 10 mètres 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\*.

# Ville de WITTENHEIM

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

---

#### **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 m<sup>2</sup>.

##### 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.

#### **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.

### **Article 12 - N - 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 - 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.