

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

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

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

Article 13 - 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