



# 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

# 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).

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

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

# 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 édifiée 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**

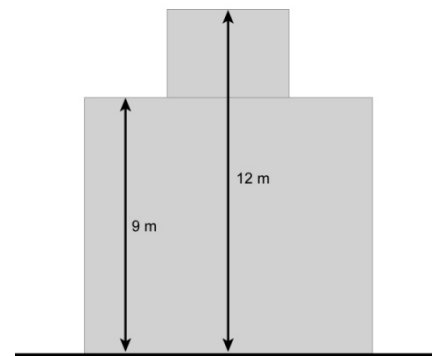
Non réglementé.

#### **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...).