

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 m²;
8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier situé sur la même unité foncière ;
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

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

ACCES*

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

VOIRIE

3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres.
5. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 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>
Surfaces destinées au commerce	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 à 100 m ²	0
- Surface de plancher créée supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées aux bureaux	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 50 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 50 m ² , par tranche entamée de 25 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
- Surface de plancher créée, comprise entre 0 et 100 m ²	2
- Surface de plancher supérieure à 100 m ² , par tranche entamée de 100 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'entrepôt	
- Surface de plancher créée comprise entre 0 et 200 m ²	2
- de surface de plancher créée au-delà de 200m ² et jusqu'à 10 000 m ² , par tranche entamée de 500 m ²	1
- Surface de plancher créée supérieure à 10 000 m ² , par tranche entamée de 1 000 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

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 m² : 1.5 % de la surface de plancher de l'opération.

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

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

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

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

Non réglementé

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

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...).