



# 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

## 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

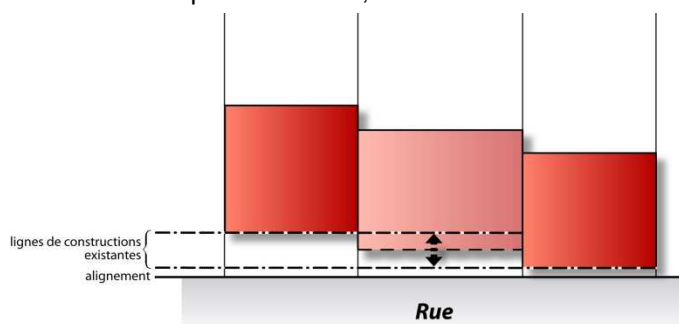
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

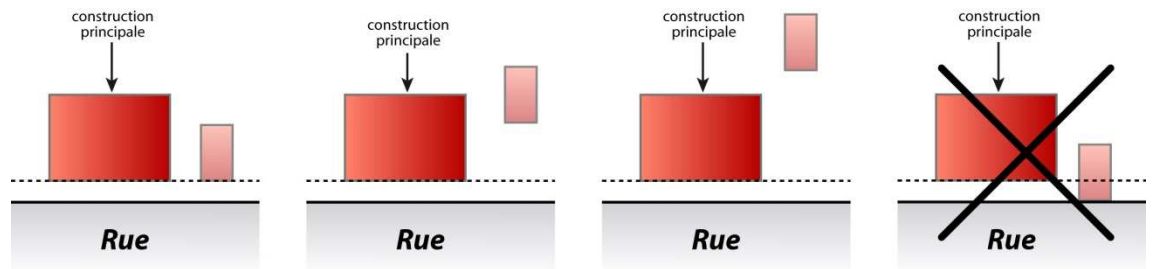
Non réglementé

## 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

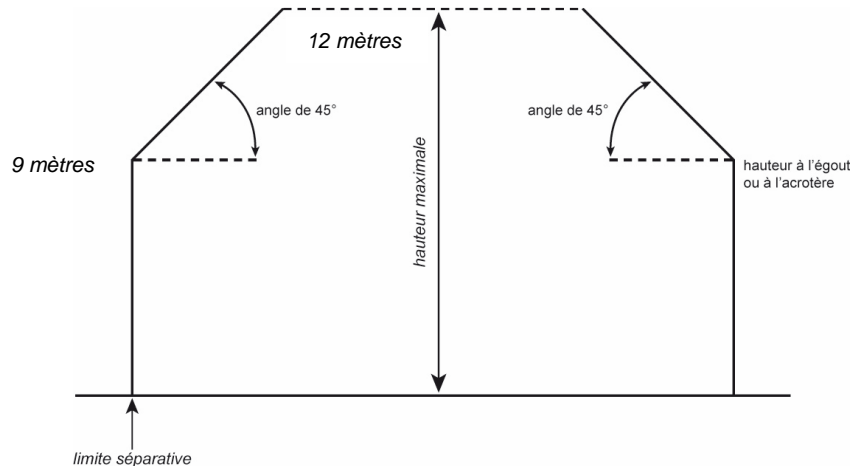
1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 9 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

# Ville de WITTENHEIM

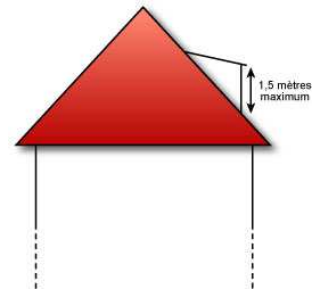
## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 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 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

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