



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 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 m² (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 m² (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