



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 7. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UJ correspond aux cités minières « Jeune Bois » (notamment les rues de Savoie, de Flandres, ...) où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*, principalement dévolues à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UJ, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comporte des « secteurs de jardins protégés », repérés par une trame spécifique au plan de règlement, où la constructibilité est limitée,

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les constructions à destination industrielle ;
3. Les constructions à destination d'entrepôts ;
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 parcs d'attraction permanents ;
6. Les étangs et les carrières ;
7. Les pylônes de télécommunications ;
8. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
9. Le camping.

Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions artisanale, de commerces et de bureaux 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 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 - UJ - 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 - UJ - 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

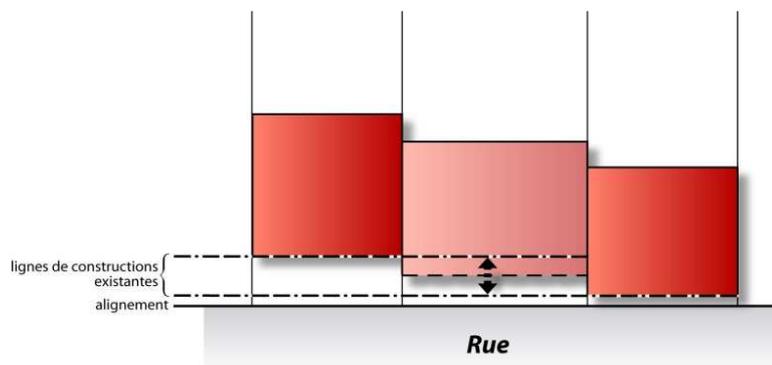
7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UJ - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

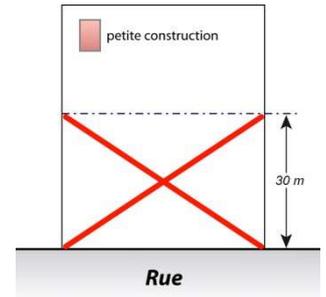
Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
3. 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 voisines existant de part et d'autre ;



4. En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les constructions principales devront être implantées à une distance maximale de 8 mètres par rapport à l'alignement.

5. Les petites constructions devront impérativement s'implanter à l'arrière de la ligne formée par la façade arrière des constructions principales, à une distance minimale de 20 mètres de l'alignement des voies.
6. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière*, les petites constructions telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



7. Les abris pour véhicules* peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit.
8. Les aires de présentation des poubelles d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, peuvent s'implanter entre l'alignement et le recul prescrit ;

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, à condition de maintenir un recul minimal de 4 m de l'alignement ;
- aux aménagements visant à créer, rénover ou améliorer les sas d'entrée caractéristiques des constructions de la zone UJ, sur une profondeur maximale de 1,50 m décomptés de la façade principale de la construction ;
- 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-UJ.

Article 7 - UJ - 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 de la construction principale au point de la limite séparative* qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

3. Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative*, à condition que :
 - 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 l'ensemble des limites séparatives*, n'excède 21 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées, mesurées sur une limite séparative*, n'excède pas 7 mètres. Toutefois, dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux limites séparatives*, la longueur maximale sur l'une des limites séparatives* pourra atteindre 9 mètres, sans pouvoir dépasser 14 mètres sur les deux côtés consécutifs.
4. 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*.

RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES :

5. Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- lorsqu'il s'agit d'adosser une construction à un bâtiment existant sur la limite séparative* voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur* sur limite, ni la longueur sur limite du bâtiment existant,
- 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*,
- 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 - UJ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50 % de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UJ.
2. L'emprise au sol des petites constructions non accolées à la construction principale, implantées dans les secteurs repérés par la trame « secteurs de jardins protégés » ne pourra excéder 40 m².

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions.

Article 10 - UJ - 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 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère* et 9 mètres au faitage.

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*.

Article 11 - UJ - 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.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

TOITURES

2. Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°) sont interdites sur les parties de construction donnant sur la voie publique. Elles sont autorisées pour les façades donnant à l'arrière de la parcelle.
3. 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.

CLOTURES

4. 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.
5. 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.

RAMPES D'ACCES AU GARAGE EN SOUS-SOL

6. L'inclinaison des rampes d'accès aux garages situées en dessous du niveau de la voie publique ne devra pas excéder 15 %.

COLORATION DES FAÇADES

7. Les couleurs vives sont interdites.

Article 12 - UJ - 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

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

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

1. Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UJ doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
2. Au plus 10 % des surfaces des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.
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.

LES REGLES DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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 14 - UJ - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

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

Non réglementé

Article 16 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé