

Chapitre 10. Dispositions applicables au secteur UX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX correspond aux secteurs d'activités économiques.

Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions

Il comporte :

- un secteur UXA, identifiant des secteurs à dominante artisanale,
- un secteur UXAt, correspondant au site du Carreau Théodore,
- un secteur UXC, correspondant au secteur de commerce de gros à l'ouest de la RD 429,
- un secteur UXD, correspondant aux bâtiments d'exploitation du site d'extraction de matériaux,
- un secteur UXL, au sud-ouest du territoire communal, destiné aux activités commerciales développant une activité sportive et de loisirs,
- un secteur UXP, correspondant à la zone commerciale du Pôle 430.

Il comporte un secteur UXDi, repéré 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 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UX

1. Les constructions à destination agricole ;
2. Les parcs d'attraction permanents ;
3. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article 2 UX ;
4. Les étangs et les carrières ;
5. Les pylônes de télécommunication ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Les campings ;

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UXA

8. Les constructions à destination commerciale d'une surface de vente supérieure à 4 000 m² ;

DE PLUS, DANS LES SECTEUR UXAT ET UXD

9. Les constructions à destination commerciale ;

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UXC

10. Les constructions destinées au commerce de gros d'une surface de vente supérieure à 4 000 m² ;

DE PLUS, DANS LE SECTEUR INONDABLE UXDI REPERE AU PLAN DE REGLEMENT

11. Les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé le 27 décembre 2006.

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

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UX

1. 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 ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS TOUTE LA ZONE UX, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UXC, UXD ET UXL

3. Les constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts,
4. Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition :
 - que la superficie de plancher de l'activité à laquelle elles se rapportent soit supérieure à 500 m² ;
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² pour l'ensemble des constructions ;
 - qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité (sauf en cas de dispositions de sécurité) ;

DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS LE SEUL SECTEUR UXC

5. Les constructions à destination commerciale, d'une surface de vente inférieure ou égale à 4 000 m², à condition qu'elles soient réservées au commerce de gros ;

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS LE SEUL SECTEUR UXD

6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux, sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III, approuvé le 27 décembre 2006.

DE PLUS, SONT AUTORISEES, DANS LE SEUL SECTEUR UXL

7. Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public ;

Article 3 - UX - 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. Aucun accès direct sur la RD 430 ne sera autorisé.

VOIRIE

4. 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.
5. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 10 mètres.
6. Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 100 mètres.
7. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en leur partie terminale d'une aire de retournement

Article 4 - UX - 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 aux secteurs UXD, ni au secteur UX au niveau des propriétés n° 195 et 197 rue de Sultz non desservis par un réseau public d'assainissement : dans ces secteurs, 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.

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 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - UX - 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 automobile ;
 - au nu de la façade* du bâtiment.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

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 m par rapport à l'alignement de la RD 430
 - 15 m par rapport à l'alignement de la RD 429
 - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies
 - 5 m de l'axe des chemins.
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.

CES DISPOSITIONS 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.

Article 7 - UX - 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.
3. **Par rapport aux limites des parcelles situées en contiguïté* avec les limites des zones UA, UB, UC, UJ, UM et 1AU :** 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
4. Toutefois, des implantations sur limite séparative* sont autorisées dans les cas suivants :
 - aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions. Ceux-ci pourront être implantés jusqu'à la limite séparative* ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative* voisine à condition d'être compatible avec le gabarit de la construction existante.
 - lorsqu'il s'agit d'édifier une petite construction*.

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.

CAS DES LISIERES DES FORETS :

6. 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 :

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas 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 - UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UX - 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 - UX - 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.
3. Dans le secteur UXL, cette hauteur est portée à 15 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 ;
- 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 - UX - 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.

TOITURES

7. La couleur de la couverture des toitures devra s'harmoniser avec la couleur des toitures des constructions avoisinantes.

FAÇADES

8. Le blanc vif employé sur de grandes surfaces est interdit.

Article 12 - UX - 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 ;
 - 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.

Ville de WITTENHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME Règlement

Dispositions applicables aux zones urbaines

Article 13 - UX - 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 UX 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 ;
- 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 - UX - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé