

**Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES  
OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU  
PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long à partir d'une voie publique existante et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement terminal permettant de faire demi-tour n'est pas compté dans le calcul de la longueur de l'impasse.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même propriété sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade de propriété.

**Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,  
D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans les secteurs desservis par un réseau privé, l'autorisation du propriétaire du réseau est requise pour le branchement.

**4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**4.3. Assainissement**

**Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, il doit être réalisé un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone UC, secteur UCa exclu.

- 5.1. Afin de préserver la qualité de vie des habitants, la superficie minimale des terrains constructibles est de 6 ares par logement.
- 5.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les immeubles collectifs de logement ne sont pas soumis à cette disposition.

## **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise de la voie privée.
- 6.2. Dans le secteur UCa les marges de recul existantes sont inconstructibles. Aucune construction ou extension ne peut être réalisée à l'avant du plan de la façade d'une construction existante donnant sur une voie ou une emprise publique.

## **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans les vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, en cas de construction d'immeubles de logements collectifs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction à édifier.

**Au-delà des vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**

- 7.3.** La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 3 mètres.
- 7.4.** Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :
- ♦ lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 m sur 2 côtés consécutifs ;
  - ♦ en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà sur la limite séparative voisine; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'article 7.2.2.1.
- 7.5.** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- 7.6. En outre, dans le secteur UCa :**
- ♦ la profondeur de l'extension des constructions à usage d'habitation existantes vers l'arrière de la parcelle (côté opposé à la voie publique) ne peut excéder 5 mètres par rapport au bâtiment d'origine ;
  - ♦ la profondeur de l'extension sur le côté ne peut excéder 8 mètres par rapport au bâtiment d'origine.
- Le bâtiment d'origine est défini par référence aux plans de zonage du POS.

## **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent être implantées à une distance qui, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus rapproché du bâtiment voisin, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Dans la partie de la zone UC située dans la cité Lange Zuge, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder deux à l'égout du toit.
- Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres. En outre, aucun niveau ne doit être enterré de plus de 1 mètre en dessous du niveau du terrain naturel.
- Il peut être aménagé un niveau habitable dans les combles, sauf pour les immeubles de logements collectifs pour lesquels 2 niveaux habitables peuvent être aménagés dans les combles.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante doit prendre en compte l'environnement bâti immédiat et s'harmoniser avec le caractère du quartier.

### **11.2. Bâtiments**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert ou dont l'aspect romprait avec celui des immeubles voisins est interdit.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder 1,50 mètres de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel.

## **Dispositions spécifiques au secteur UCa**

### **11.4. Les couvertures**

Elles doivent être réalisées au moyen de tuiles de terre cuite, mécaniques, à côtes ou à ondes, de coloris rouge nuancé ou brun. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du corps de bâtiment sans distinction marquée des logements.

De part et d'autre de l'axe principal (mitoyenneté des logements), l'extension des lucarnes rampantes sera limitée à une travée de baies.

Les châssis de toit (type velux) posés verticalement et encastrés dans la toiture sont autorisés côté opposé à la rue.

### **11.5. Les menuiseries**

Les fenêtres doivent être à doubles vantaux.

Les volets doivent être à deux battants, plein ou persiennés sur le tiers de leur hauteur.

Les portes d'entrée doivent être pleines ; une imposte vitrée en partie haute de la porte étant admise.

### **11.6. Les annexes**

Les annexes doivent être couvertes par une toiture à deux pentes (entre 30 et 35 °), en tuiles mécaniques, de même teinte que la couverture du bâtiment principal.

## **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublées et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels un emplacement est suffisant.

- 12.4.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire par lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la réalisation est prévue.

### **Article UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement doit être plantée, sans que cette surface puisse être inférieure au tiers de la superficie du terrain.

Les espaces boisés à conserver matérialisés sur les documents graphiques sont classés au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme ; il en va de même des espaces matérialisés sous le graphisme "plantations à réaliser".

### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini en annexe.

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,50.

**Dans le secteur UCa** le C.O.S. applicable est égal à 0,30.

## **CHAPITRE IV – ZONE UE**

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2.

#### **Dans le secteur UEc**

- 1.2.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2.
- 1.3.** Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.
- 1.4.** La construction de bâtiments à usage agricole.
- 1.5.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7.** Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux dictés par des impératifs de fonctionnement des installations et ceux admis à l'article UE 2.
- 1.8.** Dans les sous-secteurs UEc 1 et UEc 4, les parc d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.9.** Dans le sous-secteur UEc 4, la création et la transformation de bâtiments et ouvrages à vocation industrielle produisant des nuisances incompatibles avec la présence de la zone d'habitation attenante.

### **Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe**

- 2.1.** Les entrepôts de stockage s'ils sont liés à une activité admise dans les secteurs respectifs.
- 2.2.** Les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir plus de 10 unités sont admises mais soumises à autorisation préalable d'Installation et Travaux Divers.
- 2.3.** L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4.** Les équipements d'infrastructure présentant une utilité publique et leurs annexes techniques.

## CHAPITRE V - ZONE AU

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2. Dans le secteur AUa, toute construction dans les espaces de transition paysagère prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre, à condition que le permis de construire soit obtenu dans les trois ans à compter du sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises.
- L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### 2.2. Dans le secteur AUa, l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre une mixité commerces / activités artisanales / activités tertiaires selon les principes figurant dans le document 2a.I "Orientations d'aménagement du secteur AUa".

L'aménagement du secteur AUa est soumis aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 ha ;
- les équipements nécessaires aux opérations sont pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et ils doivent permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur. En cas d'opération portant sur une partie du secteur la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne doit pas être compromise.



**2.3. Dans les secteurs AUb, l'aménagement de zones de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB. L'aménagement des secteurs AUb est soumis aux conditions particulières suivantes :**

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
- chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée ;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les dispositions des articles UB 3 à UB 14 sont applicables.

**2.4. Dans les secteurs AUc, l'aménagement de zones de développement urbain constituant le prolongement de la zone UC. L'aménagement des secteurs AUc est soumis aux conditions particulières suivantes :**

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
- chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée ;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.
- dans le secteur AUc du lieudit Blauerstein, les voiries à créer devront être conçues de manière à se raccorder sur la voirie prévue en emplacement réservé dans la zone AU limitrophe.

Dans ce cas, les dispositions des articles UC 3 à UC 14 et de l'article AU 11.6. sont applicables.

**2.5. Dans le secteur AUe, l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant une extension du secteur UEa. L'aménagement du secteur AUe est soumis aux conditions particulières suivantes :**

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements ;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les dispositions des articles UE 3 à UE 14 et de l'article AU 11.6. sont applicables.

Les clôtures en matériaux durs (béton, maçonnerie) sont interdites ainsi que les murs bahuts. Seules les clôtures grillagées sont autorisées.

#### **11.5. Marge de recul le long de la déviation de la RD 2 bis**

##### **Dans le secteur AUa**

La marge de recul le long de la déviation de la RD 2 bis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des plantations d'arbres à moyenne tige et d'arbustes. Des remblais végétalisés d'une hauteur maximale de 1,50 mètres peuvent être réalisés s'ils présentent une ondulation parallèle à la déviation.

AU

#### **11.6. Traitement des fronts urbains**

##### **Dans les secteurs AUc et AUe**

Les fronts urbains figurant sur les documents graphiques du PADD doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.  
Les marges de recul doivent comporter des plantations d'arbustes et d'arbres à moyenne tige.

ADAUHR  
Septembre 2004

P.L.U. DE WITTELSHEIM - Approuvé  
Règlement

42

Les constructions établies sur le front urbain doivent constituer un alignement architectural et l'implantation de leur grand axe parallèlement à cet alignement architectural doit être privilégiée.

### **Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Dans le secteur AUa**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans le secteur AUa**

- 13.1.** Les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés.  
Les aires de stationnement admises dans les espaces de transition paysagère doivent être plantées d'arbres à moyenne tige à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

#### **Dans les secteurs AUB et AUC**

- 13.2.** Les plantations à réaliser doivent être composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales, les arbres fruitiers étant admis.