

Ex

PLAN LOCAL d'URBANISME

Dossier approuvé

Fortschwihr



4. Règlement

- Extrait -

Révision du P.O.S.-P.L.U.
Projet arrêté par Délibération du Conseil
Municipal du 17 février 2014

Le Maire



17 février 2014

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE II – ZONE UB	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE IV– ZONE UE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE VI – ZONE AU	7
CHAPITRE VII – ZONE A	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE VIII – ZONE N.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

Le présent document prend en compte un ensemble de remarques, observations, propositions effectuées depuis le 13 mai 2013, moment où la phase d'étude et de projet a été arrêtée par le conseil municipal de Fortschwihr.

Ces remarques, observations, propositions ont été effectuées, soit par les personnes publiques associées lors de leur consultation officielle, soit lors de l'enquête publique.

Elles ont fait l'objet, pour un certain nombre d'entre elles, d'une décision de prise en compte par la commune.

Les différentes pièces constitutives du PLU arrêté ont donc été modifiées ou complétées en conséquence avant approbation de la procédure.

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application des zones, secteurs et sous secteurs

- 1.1** Il est rappelé que le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fortschwihr tel que délimité sur le plan de zonage.
- 1.2** Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone. Dans le cas d'un lotissement, il s'applique à chaque lot issu d'une division.
- 1.3** Lorsque la zone comprend des secteurs (**type UXy**), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de Fortschwihr approuvé par délibération du Conseil Municipal du 07/01/1999, modifié le 28/06/2002.
- 2.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- 3.1.** La zone urbaine comprend :
 - a) une zone UA,
 - b) une zone UB comprenant les secteurs UBa et UBb,
 - c) une zone UE.
- 3.2.** La zone à urbaniser (AU) comprenant les secteurs AUa, AUb, AUd.
- 3.3.** La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa.
- 3.4.** La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Nj.

Le document graphique du règlement fait, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces et paysages à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Définitions :

Espaces boisés classés :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou démolis

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise des constructions.

CHAPITRE VI – ZONE AU

La zone AU comprend les secteurs suivants, urbanisables sous conditions :

AUa, réservé aux besoins d'extension du collège de Fortschwihl ;

AUb, réservé à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général ;

AUd, quartier résidentiel à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à usage principal d'habitation à implanter dans l'ensemble du secteur ;

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone AU :

- I.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- I.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique.

En outre, pour les secteurs AUa, AUb, et AUd :

- I.5.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des remontées de la nappe phréatique.

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

Pour l'ensemble le la zone AU :

- 2.1.** Les aires de stationnement, si elles sont ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.2.** Les équipements, ouvrages et infrastructures et leurs annexes techniques, s'ils servent un intérêt général.
- 2.3.** Les travaux, aménagements, installations et constructions s'ils sont liés au bon fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ou nécessaires à la prévention de risques naturels.

Les secteurs AU nécessitent une procédure de transformation du P.L.U. pour être ouverts à l'urbanisation.

En outre, dans les secteurs AUa, AUb, et AUd urbanisables sous conditions, les occupations et utilisations suivantes sont également autorisées :

- 2.4.** Dans le secteur **AUa**, les constructions, installations et aménagements s'ils sont nécessaires au fonctionnement et à l'extension du collège de Fortschwihr.
- 2.5.** Dans les secteurs **AUb**, constructions, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général, notamment périscolaires, administratifs ou de sports-loisirs.
- 2.6.** Dans le secteur **AUd**, les constructions, installations et aménagement nécessaires à la réalisation d'un quartier d'habitations permettant une mixité des fonctions, à la condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur, après restructuration préalable du parcellaire, à condition que :
 - l'opération porte sur l'ensemble du secteur ;
 - le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
 - les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur en permettant une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur ;
 - la limite nord de ces deux secteurs devra faire l'objet d'un aménagement paysager à même de constituer une bonne transition avec l'espace naturel attenant ;
 - un seul accès sera autorisé pour le secteur AUd ouest depuis la rue du Rothmatt et le secteur AUd devra utiliser l'accès existant depuis la rue des Charmilles.
- 2.7.** Dans les secteurs **AUa** et **AUd**, les principes affichés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU devront être respectés.

Article AU 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 voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Leur longueur ne devra pas excéder 60 mètres **dans les secteurs AUa, AUb et AUd.**

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 en application de l'article 682 du Code Civil.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées, soit par un système d'assainissement collectif, soit par un dispositif d'assainissement individuel mutualisé sur l'opération d'aménagement. En cas d'impossibilité, un système d'assainissement individuel sera autorisé pour chaque construction.

En absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur le réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs en vigueur.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées soit par un réseau collectif, soit par un système d'assainissement individuel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

Lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Tout système de stockage temporaire des eaux pluviales est autorisé.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3 Electricité et télécommunication

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

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Pour l'ensemble de la zone AU :

- 6.1.** Les constructions et installations admises devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe des emprises et des voies publiques.

Pour les secteurs AUa, AUb et AUd urbanisables sous conditions, sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.2. Dans le secteur AUa,** les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques. Le recul est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 6.3. Dans les secteurs AUb,** les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.
- 6.4. Dans le secteur AUd,** les constructions et installations devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Afin de prolonger l'alignement architectural existant sur la rue Rothmatt en zone UB, les constructions établies en première ligne sur cette voie pourront s'implanter à cet alignement architectural.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone AU :

- 7.1.** Les constructions devront être édifiées sur limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les secteurs AUa, AUb et AUd urbanisables sous conditions, sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques ou dans les OAP :

- 7.2. Dans le secteur AUa,** à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$.

7.3. Dans les secteurs AUb, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq 3$ m.

En limite de zone avec une zone U, 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 inférieur à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

7.4. Dans le secteur AUd, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq 3$ m.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins, annexes et autres carports de moins de 20m² d'emprise qui pourront s'implanter sur limite ou en léger recul par rapport à la limite séparative.

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

Néant.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur AUa la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres.

10.2. Dans les secteurs AUb et AUd la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faitage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate ou à très faible pente est limitée à 8 mètres.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.

10.4. Le niveau de plancher inférieur des constructions sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et travaux (que ce soit par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier), ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des grandes perspectives.

Article AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies à l'annexe I.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

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

- 13.1.** Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonnier devront être plantés.
- 13.2.** **Dans les secteurs AUa et AUb**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 50 % de la superficie du terrain libres visés ci-dessus. **Dans les secteurs AUd** cette proportion sera d'un tiers.
- 13.3.** Les fonds de parcelles en contact avec une zone naturelle A ou N doivent être particulièrement bien traités du point de vue paysager. Ils devront obligatoirement être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. **Dans les deux secteurs AUd**, la limite nord de ces deux secteurs devra faire l'objet d'un aménagement paysager à même de constituer une bonne transition avec l'espace naturel attenant.
- 13.4.** Les espaces boisés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés au titre du paysage.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone AU, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

Dans le secteur AUd, le COS est fixé à 0,5.

Article AU 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article AU 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

Annexe I : NORMES DE STATIONNEMENT

Habitat : normes établies sur le nombre de pièces par logement	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement 1 pièce (chambre individuelle, Studio) 	1 place/logement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement avec 2 pièces et plus 	2 places/logement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maisons individuelles 	2 places/logement <i>dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État 	1 place/logement
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les lotissements et groupes d'habitation 	2 places supplémentaires par tranches de 10 logements
Habitat : normes établies sur la Surface de Plancher (SdP)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements collectifs et résidences services (hors hébergement hôtelier) 	1 place par tranche de 60 m ² de SdP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements individuels 	1 place par tranche de 85 m ² de SdP
Hébergement hôtelier :	1 place par tranche de 150 m ² de SdP
Bureaux :	1 place par tranche de 150 m ² de SdP
Commerces : <ul style="list-style-type: none"> ▪ jusqu'à 100 m² de SdP ▪ 100 à 1000 m² de SdP ▪ Au-dessus de 1000 m² de SdP 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 places minimum ▪ 4 places par tranche de 100 m² de SdP comptabilisée au-delà de 100 m² ▪ 6 places par tranche de 100 m² de SdP comptabilisée au-delà de 1 000 m²
Artisanat, industrie, entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de SdP
Bâtiments ou équipements publics	Nombre de place à déterminer en fonction : <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leur destination ▪ Du taux et du rythme de fréquentation ▪ De leur situation par rapport à des TC performants ou des parcs publics de stationnement existant ou en projet

Modalités de calcul du nombre de place de stationnement

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.