

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	7
CHAPITRE II – ZONE UB	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE IV– ZONE UE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CHAPITRE VI – ZONE AU	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
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 I – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- I.2.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique. Seules les extensions renseignées à l'article 2.4. pourront être autorisées.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.4.** La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-I-5-7° du code de l'urbanisme et qui sont mentionnés au plan de zonage
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4.** Les extensions des sous-sols à titre exceptionnel de maisons existantes à la date d'approbation du PLU seront autorisées à condition que leur hauteur enterrée reste inférieure à 0,8 mètre et que la construction reste au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article UA 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.

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas excéder 100 mètres de long et devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement suffisamment dimensionnée.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait le plus de gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Article UA 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 construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

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

En outre, 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.

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.

Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectifs répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Eaux pluviales

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, ou en l'absence de réseau collectif, 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 et/ou collectif.

4.3. Electricité et télécommunication

Lorsque les lignes publiques de distribution sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Pour les opérations de lotissement, les opérations groupées, la construction d'immeubles collectifs, les réseaux seront enterrés sur les îlots de propriété.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement collectifs, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article UA 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.

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des constructions voisines.
- 6.2.** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie ;
 - aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
 - aux garages et aux installations de type carports attenants au bâtiment principal pour des raisons de sécurité ;
 - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique.

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

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

7.1. Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions devront être édifiées sur une des limites séparatives latérales au moins, ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale.
- Dans les autres cas (construction par rapport à la seconde limite séparative latérale) les constructions devront être édifiées soit :

- sur limite séparative ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale ;
- sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne pourra être supérieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux limites de fond de parcelles :

Les constructions devront être édifiées soit :

- sur limite séparative ;
- sinon, 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 3 mètres ;
- sur limite séparative ou en léger recul permettant l'entretien du bâtiment et/ou de la clôture pour les abris de jardins d'une surface maximale inférieure à 20 m².

7.3. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.4. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur maximale des constructions dotées d'une toiture plate ou à très faible pente est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.
- 10.3.** Le niveau de plancher inférieur des extensions de sous-sols autorisés à l'article 2.4. sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

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

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Bâtiments protégés

Les travaux d'entretien, de valorisation ou de transformation des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et mentionnés au plan de zonage devront préserver les volumes, le style architectural et la qualité de ces bâtiments.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures situées le long des limites parcellaires est fixée à 1,50 mètre.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher (SdP).

12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonnier devront être plantés.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain libres visés ci-dessus.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

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

Néant.

Article UA 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'Etat 	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.