

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

TURCKHEIM



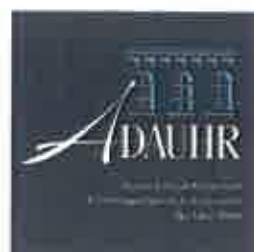
3. Règlement (extraits)

Projet de Modification :

Le Maire

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JMB', is written over a horizontal line.

Jean-Marie BALDUF
Maire



FEVRIER 2017

La modification du règlement touche les dispositions relatives au secteur 1-AUb nouvellement créé.
Les modifications rédactionnelles apparaissent en *rouge en caractères gras italiques* dans le présent document.

PREAMBULE AVANT MODIFICATION

ZONE AU

Préambule (extraits du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle comprend la zone 2-AU (2 sites) qui n'est pas urbanisable immédiatement, ainsi qu'un secteur 1-AUa qui est urbanisable immédiatement sous conditions.

Les deux sites 2-AU1 et 2-AU2 sont réservés préférentiellement à l'habitat et aux équipements, et nécessiteront avant ouverture la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale.

Le secteur 1-AUa représente le site d'extension du Faubourg à usage principal d'habitation, urbanisable immédiatement sous certaines conditions.

PREAMBULE APRES MODIFICATION

ZONE AU

Préambule

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. ***Elle comprend une zone 2-AU qui n'est pas urbanisable immédiatement, ainsi que deux secteurs 1-AUa et 1-AUb qui sont urbanisables immédiatement sous conditions.***

Le site 2-AU1 est réservé préférentiellement à l'habitat et aux équipements, et nécessitera avant ouverture la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale.

Le secteur 1-AUa représente le site d'extension du Faubourg à usage principal d'habitation, urbanisable immédiatement sous certaines conditions.

Le secteur 1-AUb représente un espace destiné à la diversification de l'habitat par reconversion d'une partie de la friche industrielle papetière de l'entrée Est de Turckheim. Son urbanisation a pour objectif principal de permettre à la commune de respecter le contrat de mixité sociale établi avec l'Etat pour la création de logements sociaux.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites (ARTICLE INCHANGE)

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 2-AU, **secteurs compris :**

- 2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles AU 3 à AU 13.
- 2.2 L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3 La démolition de tout ou partie des constructions et installations existantes, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.5. Dans les parties de zone concernées par le PPRI du bassin versant de la Fecht, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.
- 2.6 **Dans le secteur 1-AUa :**

Dans le secteur 1-AUa, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de service, d'équipement, d'hébergement hôtelier, à condition :

- que l'aménagement porte sur l'ensemble du secteur ;
- que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, les densités, la répartition de l'offre en logement et les espaces verts;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,
- que l'aménagement développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés.

2.7 *Dans le secteur 1-AUb :*

Dans le secteur 1-AUb, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de service, d'équipement, d'hébergement hôtelier, à condition :

- ***que l'aménagement respecte les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, les accès et circulations, les densités, la répartition de l'offre en logement, la trame verte et bleue,***

- *que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,*
- *que l'aménagement développe une surface de plancher égale ou supérieure à 2500 mètres carrés à usage d'habitat par hectare, 30% au moins de cette surface de plancher étant affectée aux logements locatifs aidés,*
- *que tout projet développant plus de 800 mètres carrés de surface de plancher consacrée à l'habitat comprenne au moins 30% de logements locatifs aidés,*
- *qu'un minimum de 30 logements locatifs aidés soit construit sur le secteur 1-AUb.*

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies desservant des constructions ne pourront avoir moins de 6 mètres de largeur d'emprise.

En outre, dans le secteur 1-AUb, aucun accès supplémentaire ne sera admis sur la route départementale N°11. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (ARTICLE INCHANGE)

4.1. Eau potable

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

4.2 Eaux usées

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

4.3 Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de cour) en provenance des immeubles doivent être évacuées, selon la nature du terrain, soit par l'intermédiaire de puits perdus individuels ou collectifs, soit par l'intermédiaire de bassins tampons individuels ou collectifs.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement imperméabilisées devront transiter par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

4.4 Sauf impossibilité technique, tous les réseaux doivent être enterrés.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la loi ALUR.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (ARTICLE INCHANGE)

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul, les constructions annexes (carports, abris, piscines, garages, etc...) sont admises.

6.2 Les constructions devront être établies en retrait de 6 mètres au moins par rapport aux berges des cours d'eau.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans le secteur 1-AUa,

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.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;

Toutefois, d'autres implantations sont possibles lorsque deux propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les dispositions de l'article AU 8 sont applicables.

7.2 Dans le secteur 1-AUb, 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. Les abris de jardin de moins de 8 mètres carrés pourront s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins deux mètres.

Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur. La longueur totale cumulée par lot des constructions sur limite séparative ne dépassera pas 10 mètres,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

7.3 Dans les zones 2-AU, 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.

AU 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ARTICLE INCHANGE)**

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

AU 9 : **Emprise au sol des constructions (ARTICLE INCHANGE)**

Néant

AU 10 : **Hauteur maximum des constructions**

10.1 *Dans la zone AU secteur 1-AUb exclu*, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère et 7m à l'égout du toit. Toutefois, les immeubles à toit plat ou à très faible pente pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 11 mètres s'ils présentent un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas les cages d'escaliers et ascenseurs.

10.2 *Dans le secteur 1-AUb, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau fini de la chaussée desservant la construction à édifier, est fixée à 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère ou à la gouttière principale du toit. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.*

AU 11 : **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Dispositions applicables au secteur 1-AUa :

Toutes dispositions devront être prises pour maintenir ou créer une ceinture verte entre le bâti et les zones agricoles environnantes, et pour maintenir un espace tampon non bâti par rapport aux zones habitées limitrophes.

Dispositions applicables au secteur 1-AUb :

Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et les paysages naturels et urbains.

Matériaux

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, leur végétalisation pourra être exigée dans le périmètre d'application de la servitude relative aux Monuments historiques.

Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au secteur 1-AUa pour lequel les orientations d'aménagement et de programmation précisent les obligations.

Dans la zone AU secteur 1-AUb exclu :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il doit être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement suffisantes pour assurer les besoins du projet. Un minimum de deux places est exigé par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les opérations développant plus de 2000 m² de surface de plancher, un supplément de deux places banalisées est exigé par tranche entamée de 500m².

Dans le secteur 1-AUb :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces 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 de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation peut être démontrée.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur 1-AUa, Les espaces verts non imperméabilisés devront représenter au moins 30% de la superficie totale du secteur.

En outre, les espaces verts, plantations ou espaces éco-aménageables devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur et figurant au présent PLU.

Dans le secteur 1-AUb

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour six emplacements.

Les marges de recul du canal doivent être traitées en espaces verts plantés, classés au titre de l'article I151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les aménagements devront respecter les dispositions particulières des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU en ce qui concerne le traitement des espaces libres et les plantations.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la loi ALUR.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (ARTICLE INCHANGE)

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

15.2. Performances environnementales

Néant.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (ARTICLE INCHANGE)

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

NORMES GENERALES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Habitation	ZONE UA 1 place jusqu'à 80 mètres carrés de surface de plancher créée, et 1 place par tranche entamée de 60 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire. Toutes les places devront être aisément accessibles.
	AUTRES ZONES Une place minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée. Les immeubles collectifs de logements devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre, 1 place par logement de tourisme
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Commerce	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m ² de surface de vente inférieure à 300 m ² ; 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m ² de surface de vente supérieure à 300 m ²
Artisanat	UA : 1 place par établissement Autres zones : 1 place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Industrie	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Equipements hospitaliers ou de soins : 1 place pour 10 chambres - salles de spectacles : 2 pl/10 personnes - salles de réunions : 2 pl/10 personnes - équipements scolaires et périscolaires : 2 pl/10 personnes - cultes : 1 pl/15 personnes - stades, sites de loisirs et de sports, IOP ¹ : 1 pl/10 personnes

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des cycles

Sauf dans la zone UA, pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou l'équivalent de 600m² de surface de plancher, immeubles de bureaux, équipements services publics ou d'intérêt collectif, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles à raison de 2m² par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

¹ IOP. = installation ouverte au public

