
RÉPUBLIQUE FRANCAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

Plan Local d'Urbanisme de SCHWENHEIM



3a - Règlement

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 25 mars 2004

Révision Simplifiée du P.L.U. approuvée par délibération
du Conseil Municipal le 20 octobre 2008

Modification du P.L.U. approuvée par délibération
du Conseil Municipal le 6 septembre 2010

DOSSIER DU PLU MIS À JOUR PAR ARRÊTÉ DU MAIRE LE 28 OCTOBRE 2010

SOMMAIRE

▶	TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
▶	TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
	■ Chapitre 1 : zone UA.....	13
	■ Chapitre 2 : zone UB	21
	■ Chapitre 2 : zone UL.....	27
▶	TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	33
	■ Chapitre 1 : zone AU.....	35
	■ Chapitre 2 : zone AUR	43
	■ Chapitre 3 : zone AUL.....	51
▶	TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	57
	■ Chapitre 1 : zone A	59
▶	TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	65
	■ Chapitre 1 : zone N.....	67
▶	ANNEXES	71

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SCHWENHEIM, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles de la Carte Communale.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UL.

3.2 Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :

- la zone AU,
- la zone AUL,
- la zone AUR.

3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :

- la zone A

3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :

- la zone N.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMBLEMES RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6 - DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Selon l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport entre la Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Cette zone est à vocation essentiellement résidentielle. La zone AU comprend un sous-secteur AUr (secteur en réserve pour une urbanisation à moyen ou long terme) à vocation résidentielle, d'habitat et d'équipements collectifs (mairie, école, maisons pour personnes âgées...).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Toute occupation et utilisation du sol admise en zone AU, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

Soit :

- d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé au PADD. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone, tel que prévu par les Orientations d'Aménagements .
- que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie des Orientations d'Aménagements.

Soit :

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global. Sa mise en oeuvre doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone, tel que prévu aux Orientations d'Aménagements

- que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge du propriétaire ;
 - que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie des Orientations d'Aménagements.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 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, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un dispositif adapté.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, si la partie de la construction jouxtant une limite séparative comprend un garage de plein pied en son rez-de-chaussée, une hauteur de 5 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée) tout en pouvant s'implanter à 4 mètres de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.

- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles -sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :

- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieur à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre 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.

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 11 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisé.

AU 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.2.2 Les façades des constructions neuves ne peuvent être revêtues de bois que sur au maximum 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures des constructions doivent recevoir une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli, à l'exception des :

- systèmes domestiques thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limité à une hauteur de 1,5 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

Concernant les limites séparatives en relation avec l'espace naturel, agricole ou la route départementale elle doit respecter l'*Orientation d'Aménagement «Intégration paysagère des zones AU»*.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1 mètre coté rue et de 1,5 mètres en limite séparative de voisinage.

- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre tant du côté rue qu'en limite séparative de voisinage.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

AU 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

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

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

