

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet / Mise en compatibilité

RIQUEWIHR



3. Règlement de la zone UF

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU

Le Maire



Novembre 2021

CHAPITRE II - ZONE UF

Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

La zone correspondant à une friche viticole acquise par la collectivité et dont la localisation à l'entrée immédiate de la Ville lui confère un potentiel fort de reconversion. Véritable nouveau quartier de ville, le site pourra offrir à terme une diversité de destinations permettant de compléter le tissu urbain en fonction des besoins, notamment en équipements et en stationnements, en commerces et logements, dans le respect du patrimoine urbain et du vignoble.

Articles

UF 1: Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à destination industrielle, à destination agricole et d'entrepôt.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

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

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations des zones limitrophes, et à condition d'être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.
- 2.2. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition d'être localisés suivant les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La hiérarchie des voies, les sens de circulation et les connexions viaires devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier. Aucune sortie nouvelle ne sera admise sur l'avenue Jacques Preiss.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone UF si celles-ci sont définies.

UF 4: Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

La gestion des eaux usées doit être conforme aux dispositions du gestionnaire de l'assainissement dont les prescriptions figurent en annexe du présent dossier.

4.3.2. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du gestionnaire de l'assainissement dont les prescriptions figurent en annexe du présent dossier.

UF 5: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5.1. 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 soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

5.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (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 avec autorisation préalable.

Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour l'avenue Jacques Preiss et l'avenue Méquillet, voies le long desquelles les constructions devront s'établir à l'alignement graphique tel que figuré au plan de zonage, ou en retrait d'au moins 15 mètres de cet alignement.

Les aménagements d'une aire de lavage pour les besoins agricoles pourront être réalisés à l'alignement de la voie publique.

UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise (marquises, auvents, escaliers, etc...). Ces éléments pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites, de même pour que les postes de transformation électriques et coffrets gaz avec autorisation préalable.

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UF 7.1 et UF 7.2 pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents
 - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UF 8
 - lorsque les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier fixent d'autres modalités d'implantation.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour que puisse être assurée la sécurité incendie.

UF 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions devra respecter les prescriptions des OAP si elles sont définies. L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation sur la globalité de la zone est de 1900m².

UF 10 : Hauteur maximale des constructions

Les dispositions ci-dessous sont conditionnées par le respect des hauteurs plafond imposées par le « secteur de point de vue » figurant au plan de zonage.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres au moment de l'approbation du PLU, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UF 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments et toitures

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les immeubles à destination d'habitation avec toit en pente devront être couverts de tuiles plates.

Les pans de toiture des immeubles donnant sur l'avenue Jacques Preiss devront présenter une pente de toiture comprise entre 35 et 45 degrés.

Les constructions à usage de stationnement présentant une toiture plate devront être végétalisées. Cette végétalisation comptera pour moitié dans les surface des espaces verts imposés à la zone UF.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Le long de l'avenue Jacques Preiss, une continuité minérale devra être assurée par avec le tissu environnant et respectueux du site médiéval de Riquewihr. Le rez-de-chaussée pourra comprendre des ouvertures lorsque les constructions ou parties de construction sont à destination commerciale.

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.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, sauf pour des raisons de sécurité des établissements.

UF 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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 au présent règlement.

Les aires de stationnement devront en outre respecter les prescriptions des OAP, notamment pour ce qui concerne leur localisation, leur capacité et leur spécificité.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou espaces de circulation devront être traités en verger, espace vert, jardin ou parc. Les espaces verts communs devront être réalisés conformément aux prescriptions des OAP du présent dossier.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT EN ZONE UF

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces ou de la capacité d'accueil affectées à chaque destination.

Stationnement des véhicules motorisés

HABITATION	Une place minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées (visiteurs) supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre ou par logement
Bureaux	60% de la Surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m ² de surface de vente. De 80 m ² à 500 m ² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol avec une place au moins
Entrepôt	10% Emprise au sol avec une place au moins
Artisanat	10% Surface de plancher avec une place au moins
Equipements collectif et services publics d'intérêt	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux

Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m ² au moins par tranche de 80m ² de surface de plancher, au-delà de 400m ² de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m ² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m ² / 10 élèves Equipements sportifs : 1 m ² / 10 personnes
Bureaux	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher de bureau

RAPPELS STATIONNEMENT

Article L151-34 du code de l'urbanisme

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;*
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*

Article L151-35 du Code de l'Urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

