

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

**BIBLISHEIM**

Elaboration 03/02/2005  
Modification n°1 03/09/2009  
Modification N°2 12/01/2012

**REGLEMENT**

## **Modification n°3 APPROBATION**

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU

A BIBLISHEIM  
LE

LE MAIRE

Mireille CABIROL DE SAINT GEORGES





## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| TITRE I .....                               | 3  |
| TITRE II .....                              | 10 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U .....      | 11 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....     | 24 |
| TITRE III.....                              | 33 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....     | 34 |
| TITRE IV .....                              | 46 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....      | 47 |
| TITRE V .....                               | 54 |
| REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....      | 55 |
| ANNEXES .....                               | 63 |
| 1. GRILLE DES NORMES DE STATIONNEMENT ..... | 64 |

# TITRE I

---

## Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BIBLISHEIM du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 037)

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### **Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- la zone U, comprenant un secteur Uii et un secteur Uj
- la zone UX

#### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du

Titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU1
- la zone IAU2

**Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- la zone A qui comporte un secteur Aa.

**Les zones naturelles :**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N qui comporte un secteur Nf.

**Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

**Autres secteurs des articles R.123-11 et R.123 -12**

Le secteur inondable est reporté au document graphique du règlement : le tracé de ce secteur est issu de la cartographie de l'atlas départemental des zones inondées du Bas-Rhin (source D.D.A.F. 1998) il consiste en deux secteurs :

- le secteur inondable - 1 : correspondant à la crue de mai 1970
- le secteur inondable - 2 : correspondant à la crue de février 1997.

**Article 4 : Adaptations mineures**

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : Les règles et servitudes définies par le présent 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."

### **Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V**

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, **dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;**
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ;  
dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles I et 2.

### **Article 6 : Lexique**

#### **Accès**

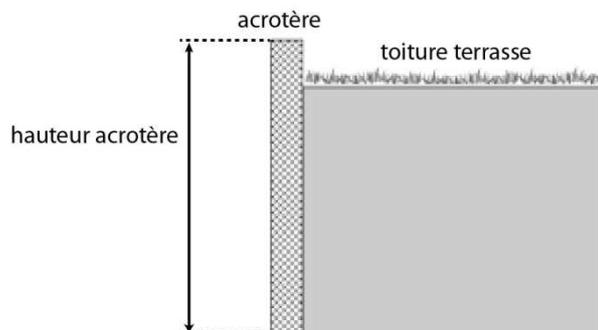
L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

- Du terrain (portail), dit « accès direct »
- Ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect »,

Par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

#### **Acrotère**

Muret plein ou à claire-voie établi ou faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



## Affouillement et exhaussement du sol

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

### Annexe:

Une annexe est une construction secondaire qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (Lexique national)

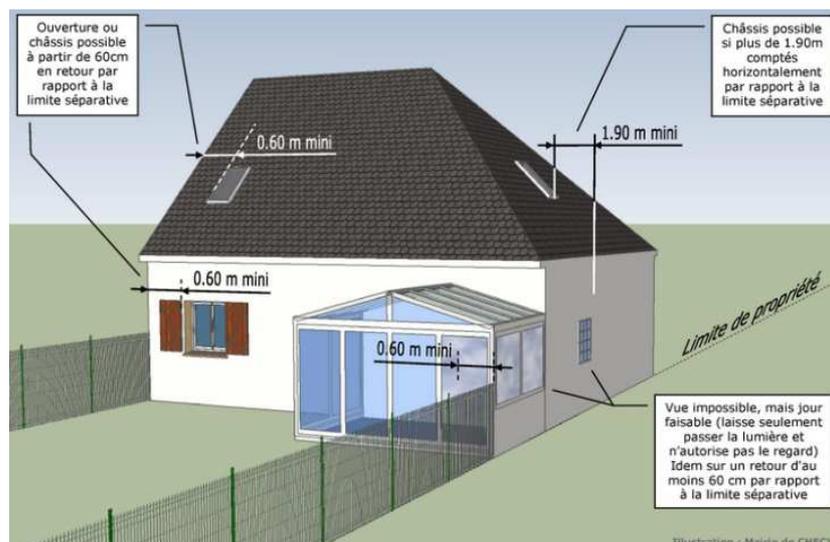
### Code civil

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée: deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



### Construction principale:

A contrario de la définition des annexes, les autres constructions sont considérées comme principales.

### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture ou construction sur pilotis

### Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs ;
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

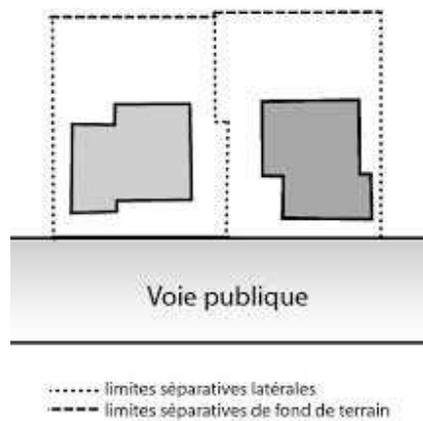
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

### Habitation légère de loisir

Elles correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

### Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



### Unité foncière

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### Voie ou emprise publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **TITRE II**

---

### **Zones Urbaines**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

### Caractère de la zone

#### Caractère général

**La zone U** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### A Biblisheim

La zone urbaine désignée U correspond,

- aux secteurs équipés et déjà construits, qui présentent une typologie bâtie mélangée de constructions traditionnelles, villas et pavillons et forment un tissu bâti de faible densité ;
- à des secteurs limitrophes des précédents non encore bâtis et qui bénéficient des équipements nécessaires.

Elle comprend

- un secteur Uii correspondant aux constructions isolées en zone inondable,
- un secteur Uj correspondant aux fonds de parcelles, dont la constructibilité est très limitée,

**Secteur inondable :** La zone U est partiellement couverte par le secteur inondable.

#### Rappels

- Permis de démolir : Dans toute la zone, les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007

|  |
|--|
| <b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> |
|--|

**ARTICLE 1 U - Occupations et utilisations du sol interdites****Dans toute la zone,**

- les constructions et installations agricoles liées à une exploitation agricole ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les recevoir ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement pendant plus de trois mois des caravanes isolées ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les installations classées dangereuses ou nuisantes et incompatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- les lotissements à destination d'activité industrielle ou artisanale ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles ;
- les dépôts de carcasses de véhicules ;
- les constructions à destination d'activité artisanale ou d'entrepôts commercial à l'exception de celles visées à l'article 2U ;

**Dans le secteur Uj,**

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

**Dans le secteur Uii,**

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

## **ARTICLE 2 U Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Dans le secteur Uii,**

Les abris ouverts sur tous les côtés, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes:

- leur superficie est limitée à 20 (vingt) m<sup>2</sup>,
- qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux (implantation sur pilotis),
- qu'il n'y ait qu'un abri par unité foncière.

L'aménagement et la transformation des constructions existantes à destination d'habitation ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes:

- qu'ils ne créent que des extensions de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- qu'ils n'augmentent pas l'emprise au sol des constructions ; pour ce faire la construction sur pilotis est autorisée, afin de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Tout aménagement ayant un effet sur le modelé du terrain n'est admis que dans la limite d'une hauteur de 30 centimètres par rapport au terrain naturel.

### **Dans le secteur Uj,**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elle résulte de l'aménagement ou de l'extension des seules constructions préexistantes dans la limite de 10 (dix) % de l'emprise au sol existante dans la zone UJ à la date d'approbation du P.L.U.
- Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 (vingt) m<sup>2</sup>.

### **Dans le reste de la zone,**

Les constructions à destination artisanale et d'entrepôt commerciaux ne sont admises qu'à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement ou l'extension de constructions à destination d'activité préexistante, et à condition que ces constructions ne servent pas à abriter des activités nuisantes, incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

|   |
|---|
| <b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

## **ARTICLE 3 U - Accès et voirie**

### **1. Accès**

### Dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La position des accès peut être subordonnée au respect des alignements d'arbres et contraintes d'aménagement de l'espace public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Dispositions particulières

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Le cumul de la largeur de l'accès véhicule et des aménagements de stationnement depuis la voie publique est limité à une largeur totale maximale de 8 mètres par unité foncière.

En outre, l'aménagement des accès privés doit rester compatible avec les aménagements de l'espace public existants ou à réaliser.

## **2. Voirie**

### Dispositions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers des piétons et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

### Dispositions particulières

Toute voie nouvelle doit être conforme aux prescriptions minimales suivantes

- Largeur minimale d'emprise : 6 mètres,
- Largeur minimale de chaussée : 4,50 mètres.

## **ARTICLE 4 U - Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Assainissement des eaux usées**

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, ils devront être équipés d'un dispositif anti-retour.

#### Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales pourra être autorisé, sous réserve de sa conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Dans le cas de réseaux publics souterrains, les lignes et branchements des réseaux secs doivent être souterrains.

#### **ARTICLE 5 U - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 6 U - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

On entend par emprises publiques et voie, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public, reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature :

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins,
- passage de réseaux structurants,
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune occupées ou destinées à être occupées par des équipements publics tels jardin public, équipement de loisir, etc.. ainsi que la voie verte.

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifée en retrait des emprises publiques et voies, existantes, à modifier ou à créer.

#### **Cas des voies routières**

#### **Dans toute la zone à l'exception du secteur Uj**

Toute construction doit être édifée de telle sorte que la façade sur rue soit située à une distance minimum de 3 mètres de la limite de l'emprise publique et de 5 mètres au droit du garage.

Cette règle ne s'applique pas:

- aux aménagements, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

#### **Dans le secteur inondable:**

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements des constructions existantes non conformes, à condition de ne pas en augmenter l'emprise au sol.

#### **Cas des voies d'eau**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres à compter des berges des rivières et ruisseaux, et à une distance au moins égale à 5 mètres à compter des berges des fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions et surélévations de constructions existantes non conformes, à condition de ne pas réduire la distance existante entre la construction existante et la voie d'eau.

#### **Dispositions particulières:**

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis dans la limite de 0.30 mètre, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

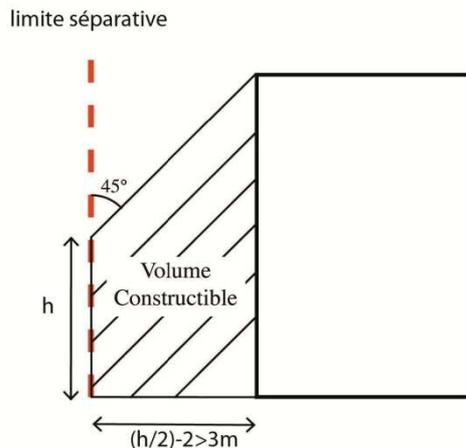
### **ARTICLE 7 U - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales**

Tout point de la construction est pris en compte pour le calcul des distances d'implantation. La distance est mesurée entre la construction et la limite séparative qui en est le plus proche.

Les constructions devront s'implanter:

- Soit sur limite
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### Implantation sur limite séparative:

Les constructions sur limites sont autorisées à condition de respecter une hauteur maximum de 7 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans ou à l'acrotère pour les toitures plates.

### Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de la limite séparative.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis dans la limite de 0,30 mètre, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 8 U - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 1 mètre. Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière,...)

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

### **ARTICLE 9 U - Emprise au sol**

#### Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture ou construction sur pilotis

#### **Dans le secteur inondable:**

La superficie cumulée des remblais et de l'emprise des constructions est limitée à **300 m<sup>2</sup>** par **construction** à destination d'habitation.

#### **Dans le secteur Uii**

Toute extension de l'emprise au sol par rapport à la situation à la date d'approbation du P.L.U. est interdite.

#### **Dans le secteur Uj**

L'emprise au sol des abris autorisés en secteur Uj est limitée à 20 (vingt) m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 10 U - Hauteur des constructions**

#### Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

## Dispositions générales

### **Dans toute la zone :**

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur est fixée à :

- 10 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les constructions d'autres destinations, la hauteur est fixée à :

- 12 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

### **Dans le secteur Uj**

La hauteur maximale au faîtage est limitée à 2.50 mètres (deux mètres et cinquante centimètres).

### **Dans le secteur inondable**

Dans le secteur inondable, le premier plancher sera positionné à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au dessus de la côte connue des inondations, ou en l'absence de côte connue, à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au dessus du niveau du trottoir au droit de l'unité foncière.

Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits. En aucun cas, les vides sanitaires ne comporteront d'ouverture (porte ou fenêtre par exemple).

## **ARTICLE 11 U - Aspect extérieur des constructions**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux passages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

En limite de zone urbanisée (entrée de village, terrains exposés à des vues dégagées depuis les espaces naturels et les voies d'entrée dans le village), la qualité de l'architecture et des volumes sera regardée du point de vue de leur impact visuel.

### **Toitures**

Les toitures plates sont autorisées. En cas de toiture à deux pans ou plus, la couverture sera réalisée en tuiles ou matériaux copiant l'aspect des tuiles, de couleur rouge ou brun rouge, sur des pentes de toiture ne pouvant être inférieure à 40°. Toutefois tous les dispositifs permettant de tirer parti des énergies renouvelables sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas,

- aux équipements publics,
- aux volumes traités en verrière,
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### **Façades**

Selon le mode de construction utilisé, toute partie extérieure de construction doit être crépie, enduite ou peinte. La coloration des façades sera réalisée pour obtenir des teintes s'harmonisant avec les constructions de tradition locale.

### **Remblais**

#### **Dans toute la zone:**

Sur les espaces privés compris entre toute construction et la limite d'emprise du domaine public, les éventuels remblais de raccordement du terrain naturel au niveau du rez-de-chaussée sont limités à une hauteur de 70 cm au dessus du niveau du trottoir, sauf dans le secteur inondable.

#### **Dans le secteur inondable:**

Rappel: les remblais réalisés dans le lit majeur d'un cours d'eau doivent être conformes à la législation en vigueur. Selon les cas, ils peuvent être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.

La superficie cumulée des remblais et de l'emprise des constructions est limitée à **300 m<sup>2</sup>** par **construction à destination d'habitation**.

Les remblais sont interdits au-dessus du niveau du trottoir; en cas de terrain en pente les éventuels remblais seront répartis pour former une pente régulière sur toute l'unité foncière et se raccorder sans rupture de pente sur les fonds voisins.

### **Clôtures**

Les matériaux bruts de construction, destinés à être enduits, ne doivent pas rester apparents.

- Sur rue :

Les éventuelles clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,50 mètre. Les éventuelles plantations seront réalisées et entretenues de telle sorte qu'elles ne débordent pas des limites de propriété.

- Sur limites séparatives:

Les éventuelles clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 2 mètres.

**Hors secteur inondable**, les clôtures peuvent être le cas échéant,

- doublées d'une haie végétale plantée à une distance d'au minimum 0,50 mètre de la limite séparative, et limitée à la même hauteur maximale que la clôture,
- partiellement constituées d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,30 mètres au maximum.

**Dans le secteur inondable**,

- au-delà de la profondeur de 30 mètres à compter de la limite de l'emprise publique, les éventuelles clôtures, doivent être réalisées de telle sorte que des espaces ouverts sur une hauteur de 0,30 mètre à partir du niveau du terrain naturel laissent le passage aux inondations ;
- les clôtures peuvent être le cas échéant doublées ponctuellement de bosquets sur un maximum de 50% du linéaire de clôture à la condition de ne pas former obstacle à l'étalement des eaux d'inondation et d'être taillés et entretenus dans cet objectif ;
- en cas de besoin, des potelets régulièrement espacés seront préférés aux longrines continues pour les fondations des clôtures ; les éventuels murets de soubassement de clôture ne doivent pas faire saillie au-dessus du terrain naturel.

## **ARTICLE 12 U - Stationnement des véhicules**

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement annexée au présent règlement.

### Dispositions particulières

Pour les constructions à **destination** d'habitation, une partie des places de stationnements exigées par la norme ci-dessus sera aménagée hors construction et aisément accessible depuis la voie publique,

- en cas d'habitation individuelle pour une places au minimum par logement,
- en cas d'habitat collectif ou intermédiaire, pour la moitié au minimum du nombre des places exigées pour l'opération. Dans le cas d'un nombre impair le minimum sera fixé au nombre entier directement supérieur à la moitié de la norme de stationnement exigée pour l'opération.

**ARTICLE 13 U - Espaces libres et plantations****Dispositions générales**

Les espaces laissés libres par les constructions seront aménagés et entretenus.  
Au moins 30% des espaces libres seront laissés perméables.

**Dispositions particulières**

**Aires de stationnement:** dans toute la zone, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges au moins pour quatre emplacements.

**Dans le secteur inondable**

- les plantations et aménagements divers devront être réalisés pour ne pas empêcher l'étalement des éventuelles eaux d'inondation et ne pas créer d'accélération des courants.
- Au delà de la ligne des 30 mètres à compter de la limite de l'emprise publique (représentée au plan du règlement) tout aménagement d'une hauteur moyenne supérieure à 30 centimètres par rapport au terrain naturel est interdit.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 U - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

### Caractère de la zone

#### Caractère général

La zone UX correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle a pour vocation à accueillir des constructions à **destination** d'activité artisanale et industrielle ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

#### A Biblisheim

La zone UX correspond, aux terrains situés en limite sud du ban communal et occupés par une entreprise industrielle.

**Secteur inondable:** La zone UX est partiellement couverte par le secteur inondable.

#### Rappels

- Permis de démolir: Dans toute la zone, les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 UX - Occupations et Utilisations du Sol interdites

#### Dans toute la zone sont interdites

- toutes les constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UX.

**Dans le secteur inondable sont interdits**

- toutes les constructions ou installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UX.

**ARTICLE 2 UX - Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières**

Toutefois certaines occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions particulières:

**Dans toute la zone, sont admises:**

- Les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles sous réserve que les nuisances engendrées soient compatibles avec la zone résidentielle proche
- Les constructions à destination d'habitation dans la limite d'un seul logement de fonction par activité et sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité si les conditions de sécurité le permettent.

**Dans le secteur inondable, sont admises:**

- Les aménagements ou transformations des seules constructions ou installations existantes à la condition qu'ils n'aient pas pour effet d'agrandir les emprises bâties ni d'être créateurs de surface de plancher nouvelle.
- Les aménagements permettant de protéger le cours d'eau des éventuels entraînements de matériaux sur les aires de stockage existantes à la date d'approbation du P.L.U...

**SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 UX - Accès et voirie****1. Accès**Dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Dispositions particulières

L'accès à la zone UX s'effectue par un point unique sur la seule Route Départementale N°772 et représenté au plan de zonage.

## **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers des piétons et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 UX - Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

## 2. Assainissement des eaux usées

### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, ils devront être équipés d'un dispositif anti-retour.

### Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

## 3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales pourra être autorisé, sous réserve de sa conformité avec la réglementation en vigueur.

## 4. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Dans le cas de réseaux publics souterrains, les lignes et branchements des réseaux secs doivent être souterrains.

### **ARTICLE 5 UX - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

On entend par emprises publiques et voie, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public, reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature :

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins,
- passage de réseaux structurants,

- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune occupées ou destinées à être occupées par des équipements publics tels Jardin public, équipement de loisir, etc....

#### Dispositions générales

##### • Cas des voiries

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, il n'est pas fixé de distance minimale par rapport aux voies.

##### • Cas des voies d'eau

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant une distance au moins égale à 10 mètres à compter de la limite du secteur inondable.

#### Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou la transformation de constructions existantes non conforme.

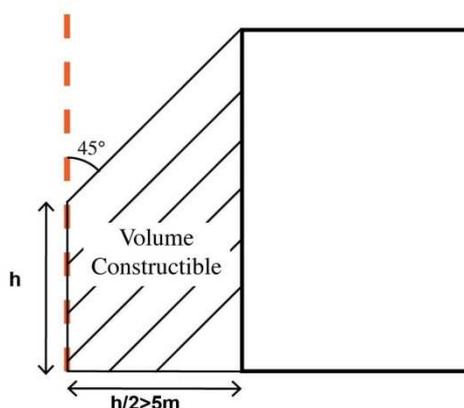
### **ARTICLE 7 UX -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales

Tout point de la construction est pris en compte pour le calcul des distances d'implantation. La distance est mesurée entre la construction et la limite séparative qui en est le plus proche.

Les constructions devront s'implanter:

- Soit sur limite
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



### Implantation sur limite séparative:

Les constructions sur limites sont autorisées à condition de respecter une hauteur maximum de 7 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans ou à l'acrotère pour les toitures plates.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de la limite séparative.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis dans la limite de 0,30 mètre, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

## **ARTICLE 8 UX -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 10 mètres. Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière,...).

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

### **ARTICLE 9 UX - Emprise au sol**

**Hors secteur inondable**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Dans le secteur inondable**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes est soumis aux conditions fixées à l'article 2UX.

### **ARTICLE 10 UX - Hauteur des constructions**

#### Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

#### Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut de la construction et est fixée à 12 mètres

Les sous-sols et demi sous-sols sont interdits.

Dans le secteur inondable, le premier plancher sera positionné à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au-dessus de la côte connue des inondations, ou en l'absence de côte connue, à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au-dessus du niveau du trottoir au droit de l'unité foncière.

### **ARTICLE 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

### Éléments paysagers

Les éléments paysagers repérés au plan en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et préservés pour leur conserver leur rôle d'intégration de la zone.

### Remblais

**Dans le secteur inondable**, les remblais sont interdits.

### Clôtures

**Dans toute la zone** : La hauteur des éventuelles clôtures est de 2 mètres au maximum.

**Dans le secteur inondable**: Les éventuelles clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage métallique.

## **ARTICLE 12 UX - Stationnement des véhicules**

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement annexée au présent règlement

## **ARTICLE 13 UX - Espaces libres et plantations**

### Dispositions générales

Les espaces laissés libres par les constructions seront aménagés et entretenus.

30 % (trente pour cent) de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

### Dispositions particulières

**Aires de stockages** : en cas de visibilité depuis l'extérieur de la zone des aires de stockage nouvelles, les aménagements paysagers adaptés seront réalisés pour rendre ces aires non visibles de l'extérieur de la zone.

**Dans le secteur inondable:** les plantations et aménagements divers devront être réalisés pour ne pas empêcher l'étalement des éventuelles eaux d'inondation et ne pas créer d'accélération des courants.

|   |
|---|
| <b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

**ARTICLE 14 UX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE III**

---

### **Zones à Urbaniser**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

### Caractère de la zone

#### Caractère général

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a pour vocation à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisées que dans le cadre de l'une des procédures ou des opérations mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

#### à Biblisheim

La zone IAU est destinée à la création d'un nouveau quartier d'habitat qui est positionné au cœur du village.

Elle est divisée en deux secteurs de zone :

- Le secteur IAU1 correspondant au secteur central attenant à la mairie. L'urbanisation de ce secteur se fera sous forme organisée, d'opérations d'ensemble, en prenant en compte les éléments de structuration de la zone représentés au plan de zonage : axe paysager et piéton traversant la zone d'est en ouest, nombre minimum des points d'accès depuis le pourtour de la zone
- Le secteur IAU2 correspondant aux terrains situés le long de la Sauer

#### Rappels

- Permis de démolir: Dans toute la zone, les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007

|   |
|---|
| <b>SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> |
|---|

**ARTICLE 1 IAU - Occupations et Utilisations du sol interdites**

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à destination agricole
- les constructions à destination d'activité industrielle
- les terrains de camping et de caravaning (comportant plus de six emplacements) les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les recevoir ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement pendant plus de trois mois des caravanes isolées.
- les constructions de bâtiments industriels ou d'entrepôts commerciaux
- les installations classées dangereuses ou nuisantes et incompatibles avec le voisinage de l'habitat
- les lotissements à destination d'activité industrielle ou artisanale
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de ferrailles ;
- les dépôts de carcasses de véhicules ;
- la création de nouvelles lignes aériennes ou le renforcement des lignes aériennes existantes de transport d'énergie électrique.

**ARTICLE 2 IAU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1. Conditions de l'urbanisation sur l'ensemble de la zone:**

A l'exception des aménagements, extensions et transformations des constructions préexistantes qui sont autorisés, l'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 IAU sont soumises aux conditions générales d'urbanisation suivantes

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement et de construction d'ensemble telle que :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine, ou d'intégrer un projet de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur tout ou partie de la présente zone,
- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération groupée d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

## **2. Conditions particulières d'urbanisation dans le secteur IAU1 :**

Quelque soit la procédure employée, toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction doit respecter les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les prescriptions graphiques établies au plan du règlement:

- Axe de traversée piétonne du secteur IAU 1: en préservant l'emprise foncière de 15 mètres de largeur, nécessaire à son aménagement;
- Points accès à la zone, suffisants et respectueux de la trame urbaine: en intégrant à chaque opération quelque soit sa taille un minimum de un accès véhicule et d'un accès piéton relié soit à l'environnement villageois existant, soit à l'axe piéton.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et qui ne sont pas interdites à l'article 1 IAU, ne sont admises qu'hors emprises publiques à venir connues au moment de la demande d'autorisation, à savoir:

- l'emprise de 8 (**huit**) mètres à réserver pour l'axe piéton,
- les prolongements directs entre les emplacements réservés en direction de l'axe piéton.

Pour chaque opération, la superficie moyenne des terrains de construction sera de 6 ares au minimum. Un tiers au plus des terrains pourra avoir une superficie inférieure à 6 ares.

La moyenne ci-dessus est calculée pour chaque opération et correspond au quotient de la somme des superficies des terrains de construction divisée par le nombre de ces terrains.

|  |
|--|
| <b>SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|--|

**ARTICLE 3 IAU - Accès et voirie****1. Accès**Dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La position des accès peut être subordonnée au respect des alignements d'arbres et contraintes d'aménagement de l'espace public.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Dispositions particulières

L'accès ou les accès véhicule sont limités à une largeur totale maximale de 7 mètres par parcelle.

En outre l'aménagement des accès privés doit rester compatible avec les aménagements de l'espace public existants ou à réaliser.

## **2. Voirie**

### Dispositions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers des piétons et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

### Dispositions particulières

Conformément aux indications graphique de principes de liaison reportés au plan de zonage, toute opération localisée sur des terrains concernés par la présence d'un principe de liaison doit comporter dans la section quelle couvre une voie respectant les dispositions graphiques et conforme aux prescriptions minimales suivantes

- Largeur minimale d'emprise : 6 mètres,
- Largeur minimale de chaussée : 4,50 mètres.

## **ARTICLE 4 IAU - Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **2. Assainissement des eaux usées**

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, ils devront être équipés d'un dispositif anti-retour.

**3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales pourra être autorisé, sous réserve de sa conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

**4. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les lignes et branchements des réseaux secs doivent être enterrés.

**ARTICLE 5 IAU - Caractéristiques des terrains**

A l'exception des parcelles détachées pour la réalisation d'ouvrages technique d'équipement et de réseau (poste de transformation électrique....), pour chaque opération, la superficie moyenne des terrains de construction sera de 6 ares au minimum. Un tiers au plus des terrains pourront avoir une superficie inférieure à 6 ares.

La moyenne ci-dessus est calculée pour chaque opération et correspond au quotient de la somme des superficies des terrains de construction divisée par le nombre de ces terrains.

**ARTICLE 6 IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

On entend par emprises publiques et voie, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public, reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature:

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins, passage de réseaux structurants
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune occupées ou destinées à être occupées par des équipements publics' tels Jardin public, équipement de loisir, etc... ainsi que la voie verte.

#### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifiée en retrait des emprises publiques et voies, existantes, à modifier ou à créer.

- Cas des voies routières

L'emprise totale des constructions nouvelles devra être incluse dans la bande constructible définie ci-après

- de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise publique, pour les constructions principales,
- de 40 mètres à compter de la limite de l'emprise publique, pour les constructions annexes de volume modeste (surface de plancher < ou égale à 20 m<sup>2</sup>).

- Cas des voies d'eau

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres à compter des berges des rivières et ruisseaux, et à une distance au moins égale à 5 mètres à compter des berges des fossés.

#### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

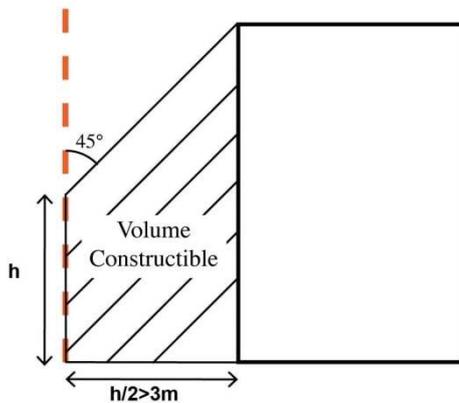
## ARTICLE 7 IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales

Tout point de la construction est pris en compte pour le calcul des distances d'implantation. La distance est mesurée entre la construction et la limite séparative qui en est le plus proche.

Les constructions devront s'implanter:

- Soit sur limite
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### Implantation sur limite séparative:

Les constructions sur limites sont autorisées à condition de respecter une hauteur maximum de 7 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans ou à l'acrotère pour les toitures plates.

Toutefois, au-delà d'une bande de vingt mètres à compter de la limite de l'emprise publique, l'implantation sur limite est autorisée sur une longueur maximale de 7 (sept) mètres, pour les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas :

- 3 (trois) mètres,
- ou, dans le cas d'un pignon sur limite, 7 (sept) mètres, mesurés en un point unique du terrain naturel avant travaux au faîtage.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de la limite séparative.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis dans la limite de 0.30 mètre, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

### **ARTICLE 8 IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 1 mètre. Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière,...)

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

#### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- en cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

### **ARTICLE 9 IAU - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 IAU - Hauteur des constructions**

### Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### Dispositions générales

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur est fixée à:

- 10 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les constructions d'autres destinations, la hauteur est fixée à:

- 12 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

## **ARTICLE 11 IAU -Aspect extérieur des constructions**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **Toitures**

Les toitures plates sont autorisées. En cas de toiture à deux pans ou plus, la couverture sera réalisée en tuiles ou matériaux copiant l'aspect des tuiles, de couleur rouge ou brun rouge, sur des pentes de toiture ne pouvant être inférieure à 40°. Toutefois tous les dispositifs permettant de tirer parti des énergies renouvelables sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas,

- aux équipements publics,
- aux volumes de type verrière, quelle que soit leur surface,
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

## **Façades**

Selon le mode de construction utilisé, toute partie extérieure de construction doit être crépie, enduite ou peinte. La coloration des façades sera réalisée pour obtenir des teintes s'harmonisant avec les constructions de tradition locale.

## **Remblais**

Sur les espaces privés compris entre toute construction et la limite d'emprise du domaine public, les éventuels remblais de raccordement du terrain naturel au niveau du rez de chaussée sont limités à une hauteur de 70 cm au dessus du niveau du trottoir.

## **Clôtures**

Les matériaux bruts de construction, destinés à être enduits, ne doivent pas rester apparents.

Les éventuelles clôtures doivent être d'aspect transparent, réalisées en grillage métallique ou lattage bois à claire-voie et sont d'une hauteur totale de 1,50 mètres au maximum. Elles sont en outre réglementées selon leur localisation de la façon suivante :

- Dans la bande de 40 mètres à compter de la limite de l'emprise publique, les clôtures peuvent être le cas échéant doublées d'une haie végétale d'une même hauteur maximale et partiellement constituées d'un muret de soubassement d'une hauteur de 0,30 mètres au maximum.
- Au delà de la bande de 40 mètres à compter de la limite de l'emprise publique, les clôtures ne peuvent comporter ni muret de soubassement, ni haie végétale.

## **ARTICLE 12 IAU - Stationnement des véhicules**

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

### Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement annexée au présent règlement.

### Dispositions particulières

Pour les constructions à destination d'habitation, une partie des places de stationnements exigée par la norme ci-dessus sera aménagée hors construction et aisément accessible depuis la voie publique,

- en cas d'habitation individuelle pour deux places au minimum par logement,
- en cas d'habitat collectif ou intermédiaire, pour la moitié au minimum du nombre des places exigées pour l'opération. Dans le cas d'un nombre impair le minimum sera fixé au nombre entier directement supérieur à la moitié de la norme de stationnement exigée pour l'opération.

**ARTICLE 13 IAU - Espaces libres et plantations**

Dispositions générales

Les espaces laissés libres par les constructions seront aménagés et entretenus.

De plus, 30 (trente) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

Dispositions particulières

Aires de stationnement: les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre emplacements.

|   |
|---|
| <b>SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

**ARTICLE 14 IAU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

---

### **Zones Naturelles**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### Caractère de la zone

#### Caractère général

La zone N est une **zone naturelle** non desservie par des équipements publics et qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### à Biblisheim,

La zone N est une zone non équipée ; elle correspond :

- D'une part aux espaces de la forêt indivise de Haguenau, dont la vocation unique est l'exploitation forestière (secteur Nf).
- D'autre part à un espace qui pourrait retrouver une vocation de loisir (secteur N).

**Secteur inondable** : La zone N est partiellement couverte par le secteur inondable.

#### Rappels

- Permis de démolir: Dans toute la zone, les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007

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

### ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception,

- des constructions et installations classées ou non, destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux,

**ARTICLE 2 N - Occupations et Utilisations du sol admises à des conditions particulières**

Sans objet.

|   |
|---|
| <b>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

**ARTICLE 3 N - Accès et voirie****1. Accès**Dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès nouveau par rapport à la situation à la date d'approbation du P.L.U. ne pourra être créé.

## 2. Voirie

### Dispositions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 4 N - Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être conformément à la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques,

- Soit par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées,
- Soit en cas d'impossibilité de branchement au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, ils devront être équipés d'un dispositif anti-retour.

#### Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 5 N - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

On entend par emprises publiques et voie, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public, reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature:

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins,
- passage de réseaux structurants
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune occupées ou destinées à être occupées par des équipements publics tels jardin public, équipement de loisir, etc... ainsi que la voie verte.

#### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édictée en retrait des emprises publiques et voies, existantes, à modifier ou à créer.

- Cas des voies routières, à une distance minimale de 5 mètres,
- Cas des chemins d'exploitation, à une distance minimale de 8 mètres de l'axe du chemin,

Par exception ne sont pas soumis à ces règles:

- l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants non conformes au présent article,
- les postes de transformation électrique et autres édicules nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des réseaux publics.
- Cas des cours d'eau (rivière, ruisseau, fossé), toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres à compter des berges des rivières et ruisseaux, et à une distance au moins égale à 5 mètres à compter des berges des fossés.

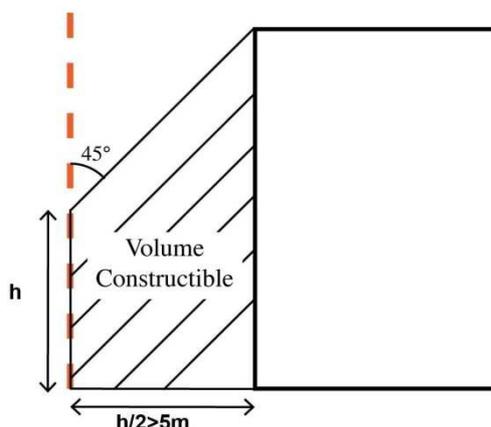
### **ARTICLE 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales

Tout point de la construction est pris en compte pour le calcul des distances d'implantation. La distance est mesurée entre la construction et la limite séparative qui en est le plus proche.

Les constructions devront s'implanter:

- Soit sur limite
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



### Implantation sur limite séparative:

Les constructions sur limites sont autorisées à condition de respecter une hauteur maximum de 7 mètres au faîtière pour les toitures à deux pans ou à l'acrotère pour les toitures plates.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de la limite séparative,
- aux aménagements, transformations ou extensions des bâtiments non conformes

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis dans la limite de 0,30 mètre, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

### **ARTICLE 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE 9 N - Emprise au sol**

Non réglementé

### **ARTICLE 10 N - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 (cinq) mètres, décomptés depuis le terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

### **ARTICLE 11 N - Aspect extérieur des constructions**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Dans toute la zone, les constructions générant des volumes fermés seront réalisées en bois ou recevront un habillage bois.

### **ARTICLE 12 N - Stationnement des véhicules**

#### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### Normes de stationnement

Néant

### **ARTICLE 13 N - Espaces libres et plantations**

#### Dispositions générales

Les espaces laissés libres par les constructions seront aménagés et entretenus.

#### Dispositions particulières

Les plantations destinées à l'exploitation forestières, seront réalisées et entretenues de façon à garantir la sécurité de l'habitat.

**SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 N - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# TITRE V

---

## Zones Agricoles

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### Caractère de la zone

#### Caractère général

La zone A est une **zone agricole**, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Peuvent y être autorisés des constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

à **Biblisheim**,

La zone A correspond aux espaces utilisés par l'activité agricole, sous forme de prairie et de cultures.

La zone A est inconstructible à l'exception du secteur Aa réservé à l'exploitation agricole, et constructible pour cette seule activité.

**Secteur inondable** : La zone A est couverte dans sa quasi totalité par le secteur inondable.

#### Rappels

- Permis de démolir: Dans toute la zone, les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans toute la zone**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception,

- des constructions et installations visées à l'article 2A ci-après,
- des constructions et installations nécessaires aux réseaux.

**Dans le secteur Aa**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations liées à l'activité agricole, et sous conditions précisées à l'article 2A.

### **ARTICLE 2 A - Occupations et Utilisations du sol admises à des conditions particulières**

**Dans toute la zone, certaines occupations et utilisations du sol sont admises et soumises à conditions particulières, ce sont :**

- L'aménagement, l'adaptation et la reconversion de la voie verte existante qui devra respecter les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

**Dans le secteur Aa, certaines occupations et utilisations du sol sont admises et soumises à conditions particulières ; ce sont :**

- Les constructions à destination d'activité agricole à la condition que leurs dispositions sur le terrain (formes, masses, espacement, orientation) soient conçues pour en limiter l'impact sur l'écoulement des eaux d'inondation. Notamment les unités bâties nouvelles de forme rectangulaire présenteront leur plus grand côté parallèlement à une ligne d'orientation est/ouest.
- les constructions ou installations à destination d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. La superficie cumulée des logements d'une même exploitation ne pourra excéder 200 (deux cents) mètres carrés de surface de plancher. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à destination agricole sont préexistants.
- Les clôtures liées au logement de l'agriculteur, à la condition qu'elles ne constituent pas d'obstacle à l'étalement des eaux d'inondation.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 A - Accès et voirie**

#### **1. Accès**

##### Dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès nouveau par rapport à la situation à la date d'approbation du P.L.U. ne pourra être créé.

## **2. Voirie**

### Dispositions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 4 A - Desserte par les réseaux**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement, l'alimentation en eau potable se fera par forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques,

- Soit par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées,
- Soit en cas d'impossibilité de branchement au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, ils devront être équipés d'un dispositif anti-retour.

#### Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 5 A - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

On entend par emprises publiques et voie, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public, reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature:

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins,
- passage de réseaux structurants
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune occupées ou destinées à être occupées par des équipements publics tels Jardin public, équipement de loisir, etc... ainsi que la voie verte.

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction doit être édifiée en retrait des emprises publiques et voies, existantes, à modifier ou à créer.

- Cas des voies routières, à une distance minimale de 5 mètres,
- Cas des chemins d'exploitation, à une distance minimale de 8 mètres de l'axe du chemin.

Par exception ne sont pas soumis à ces règles :

- l'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments existants non conformes au présent article,
- les postes de transformation électrique et autres édicules nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation des réseaux publics.
- Cas des cours d'eau (rivière, ruisseau, fossé), toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres à compter des berges des rivières et ruisseaux, et à une distance au moins égale à 5 mètres à compter des berges des fossés.

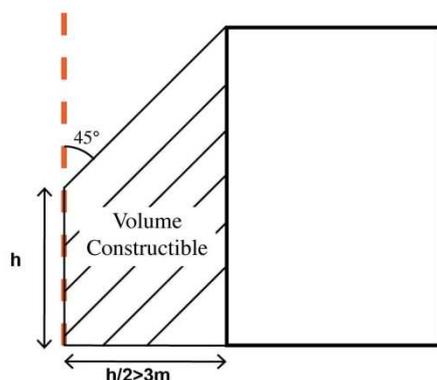
### **ARTICLE 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales

Tout point de la construction est pris en compte pour le calcul des distances d'implantation. La distance est mesurée entre la construction et la limite séparative qui en est le plus proche.

Les constructions devront s'implanter:

- Soit sur limite
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



#### Implantation sur limite séparative:

Les constructions sur limites sont autorisées à condition de respecter une hauteur maximum de 7 mètres au faîtiage pour les toitures à deux pans ou à l'acrotère pour les toitures plates.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 mètre de la limite séparative,
- aux aménagements, transformation ou extension des bâtiments non conformes

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis dans la limite de 0.30 mètre, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

**ARTICLE 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE 9 A - Emprise au sol**

**Dans le secteur inondable**, toute extension de l'emprise au sol devra être étudiée pour en limiter l'impact vis à vis du libre écoulement des eaux d'inondation.

**ARTICLE 10 A - Hauteur des constructions**

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur est fixée à :

- 10 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les constructions d'autres destinations, la hauteur est fixée à :

- 12 mètres au faîtage,
- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le secteur inondable:

Les sous-sols et demis sous-sols sont interdits. Le premier plancher sera positionné à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au-dessus de la côte connue des inondations, ou en l'absence de côte connue, à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au-dessus du niveau du trottoir au droit de l'unité foncière.

### **ARTICLE 11 A - Aspect extérieur des constructions**

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, son de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Dans toute la zone, à l'exception des constructions à destination agricole, les constructions générant des volumes fermés devront respecter les règles d'aspects suivantes:

#### **Toitures**

La couverture du volume principal des constructions à destination d'habitation aura l'aspect des tuiles, de couleur rouge ou brun rouge, sur des pentes de toiture supérieures à 40°. Toutefois, l'installation de dispositifs permettant de tirer parti des énergies renouvelables est autorisée.

#### **Façades**

Selon le mode de construction utilisé, toute partie extérieure de construction doit être crépie, enduite ou peinte.

La coloration des façades sera réalisée pour obtenir des teintes s'harmonisant avec les constructions de tradition locale.

#### **Clôtures**

- les éventuelles clôtures autres que les clôtures agricoles seront réalisées de telle sorte que des espaces ouverts sur une hauteur de 0,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel laisse le passage aux inondations
- Elles seront obligatoirement réalisées en grillage métallique, sans plantation de quelque nature que ce soit;

**ARTICLE 12 A - Stationnement des véhicules**

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement annexée au présent règlement.

**ARTICLE 13 A - Espaces libres et plantations**

Dispositions générales

Les espaces laissés libres par les constructions seront aménagés et entretenus.

|   |
|---|
| <b>SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

**ARTICLE 14.A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ANNEXES

---

## 1. GRILLE DES NORMES DE STATIONNEMENT

## ANNEXE 1 - GRILLE DES NORMES DE STATIONNEMENT

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places              |
|--|-------------------------------|
| <p><u>Pour les constructions destinées à l'habitation (1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>                  | <p>1 place</p> <p>1 place</p> |
| <p><u>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>   | <p>1 place</p>                |
| <p><u>Pour les constructions à destination de bureaux (1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>   | <p>1 place</p>                |
| <p><u>Pour les constructions destinées au commerce (1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>  | <p>1 place</p>                |
| <p><u>Pour les constructions destinées à l'artisanat (1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>  | <p>1 place</p>                |
| <p><u>Pour les constructions destinées à l'industrie (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>  | <p>1 place</p>                |
| <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>   | <p>1 place</p>                |
| <p><u>Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôts (1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Par tranche complète ou entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>  | <p>1 place</p>                |
| <p>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p> <p>(1) Il pourra être dérogé à la règle s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.</p> | <p>1 place</p>                |