

ARCHITECTE - URBANISTE

Espace Plein Ciel
5, Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM
Tél : 03 90 29 70 70
urbanisme67@bik-architecture.fr

MAITRE D'OUVRAGE

127, Route de Strasbourg
67600 Sélestat
Tél : 06 12 55 09 47
py.rietsch@foncieredurhin.com

MAÎTRE D'ŒUVRE - BET

LAMBERT - GEOMETRES-EXPERTS
1a, rue de la paix
67110 BRUMATH
Tél : 03 88 51 10 79
brumath@lambert-geometre.fr

LOTISSEMENT « La Prairie II »**Rue de la Forêt****67360 BIBLISHEIM****Dossier de Demande de Permis d'Aménager****REGLEMENT- PA10**

Projet N° 18101

Entzheim, le 19 juillet 2021

DISPOSITION GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement accessible via la rue de la Forêt.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Biblisheim, à savoir le **PLU (Modification n°3) approuvé par DCM du 05/12/2019** en vigueur à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, des OAP, des dispositions du code de l'urbanisme et du SCOT, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Toutes les demandes de permis de construire devront donc respecter intégralement ce règlement.

Le terrain se situe dans les secteurs **IAU1 et U**.

Ce règlement de lotissement – dont les articles s'appliquent lot par lot - est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

Les règles édictées en complément des articles seront prioritaires par rapport au PLU.

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

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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 caravanning ;
- 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.

Sans complément à la SECTION 1 Art-1 U du PLU

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) m²,
- 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 m² 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) m².

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.

Sans complément à la SECTION 1 Art-2 U du PLU

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

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.

En complément à la SECTION 2 Art-3 U du PLU

Les rampes d'accès à un niveau enterré de la construction sont interdites.

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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-4 U du PLU

ARTICLE 5 U - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Sans complément à la SECTION 2 Art-5 U du PLU

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 édifiée 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 édifiée 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 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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-6 U du PLU

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 diminués 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 faitage 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 mètres 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.

En complément à la SECTION 2 – 7 U. du PLU

L'implantation des piscines doit respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (le recul compte à partir du bord du bassin).

Tout point d'une annexe devra être implanté à une distance minimale de 3 (trois) mètres de l'emprise public et soumis à déclaration.

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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-8 U du PLU

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 m²** par **construction** à destination d'habitation.

Sans complément à la SECTION 2 Art-9 U du PLU

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 inondable

Dans le secteur inondable, le premier plancher sera positionné à une hauteur de 0,30 mètre au minimum au-dessus de la cote connue des inondations, ou en l'absence de cote 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).

Sans complément à la SECTION 2 Art-10 U du PLU

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 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 m² 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,

- Doubles 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 murs de soubassement de clôture ne doivent pas faire saillie au-dessus du terrain naturel.

En complément à la SECTION 2 – 11 U. du PLU

L'aspect des tuiles sera de teinte rouge ou rouge-brune. Toutefois, tous les dispositifs permettant de tirer parti des énergies renouvelables sont autorisés.

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 place 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.

En complément à la SECTION 3 – 12 U. du PLU

Il devra être aménagé sur chaque lot une aire de stationnements pour deux véhicules, d'une dimension minimale de 5 mètres par 5 mètres, soit 25 m² d'emprises, et aisément accessible depuis la voie publique. Cette aire de stationnement pourra éventuellement être couverte.

Les places de stationnement extérieures devront rester ouvertes sur rue (c'est-à-dire directement accessible depuis l'espace commun du lotissement). Ces places ne pourront donc pas être clôturées ni fermées par un portail.

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.

En complément à la SECTION 3 – 13 U. du PLU

Les haies végétales sont implantées sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public, sur une largeur maximale de 1,50 mètres. Les haies doivent obligatoirement être composée de plusieurs essences, avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère naturel et champêtre à l'ensemble.

Les haies vives, ainsi que l'ensemble des plantations réalisées par l'acquéreur dans le projet devront mettre en œuvre des essences locales adaptées. La présente annexe regroupe et certain nombre d'arbres et arbustes endémiques qui peuvent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes toges.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 U - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Sans complément à la SECTION 3 Art-14 U du PLU

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 adossé 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

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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.

Sans complément à la SECTION Art-1 IAU du PLU

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 I AU1 :

Quel que 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 quel que 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.

Sans complément à la SECTION 1 Art-2 IAU du PLU

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

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 graphiques 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.

En complément à la SECTION 2 Art-3 IAU du PLU

Les rampes d'accès à un niveau enterré de la construction sont interdites.

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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-4 IAU du PLU

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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-5 IAU du PLU

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 édifée 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 m²).

- 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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-6 IAU du PLU

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.

En complément à la SECTION 2 – 7 IAU. du PLU

L'implantation des piscines doit respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (le recul compte à partir du bord du bassin).

Tout point d'une annexe devra être implanté à une distance minimale de 3 (trois) mètres de l'emprise public et soumis à déclaration.

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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-8 IAU du PLU

ARTICLE 9 IAU - Emprise au sol

Non réglementé.

Sans complément à la SECTION 2 Art-9 IAU du PLU

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.

Sans complément à la SECTION 2 Art-10 IAU du PLU

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.

En complément à la SECTION 2 – 11 IAU. du PLU

L'aspect des tuiles sera de teinte rouge ou rouge-brune. Toutefois, tous les dispositifs permettant de tirer parti des énergies renouvelables sont autorisés.

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.

En complément à la SECTION 3 – 12 U. du PLU

Il devra être aménagé sur chaque lot une aire de stationnements pour deux véhicules, d'une dimension minimale de 5 mètres par 5 mètres, soit 25 m² d'emprises, et aisément accessible depuis la voie publique. Cette aire de stationnement pourra éventuellement être couverte.

Les places de stationnement extérieures devront rester ouvertes sur rue (c'est-à-dire directement accessible depuis l'espace commun du lotissement). Ces places ne pourront donc pas être clôturées ni fermées par un portail.

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.

En complément à la SECTION 3 – 13 IAU. du PLU

Les haies végétales sont implantées sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public, sur une largeur maximale de 1,50 mètres. Les haies doivent obligatoirement être composée de plusieurs essences, avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère naturel et champêtre à l'ensemble.

Les haies vives, ainsi que l'ensemble des plantations réalisées par l'acquéreur dans le projet devront mettre en œuvre des essences locales adaptées. La présente annexe regroupe et certain nombre d'arbres et arbustes endémiques qui peuvent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes toges.

SECTION 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 IAU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Sans complément à la SECTION 3 Art-14 IAU du PLU

Annexe 1 : Exemple d'essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Acer campestre	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanancier
• Acer platanoides, pseudoplatanus...	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea ...	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaeus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedunculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium...	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos...	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa...	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare...	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica ...	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FRUITIERS		• Rubus odoratus, spectabilis...	• Ronces
• Malus floribunda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea...	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	GRAMINÉES	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laïche
• Sambucus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux