

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

## SILTZHEIM

### REGLEMENT

#### MODIFICATION N°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU 10 MARS 2009

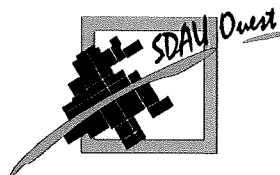
A SILTZHEIM, le

Le Maire



Pascal WAGNER

C468PMR01



# COMMUNE DE SILTZHEIM

## MODIFICATION N°1 DU PLU

### REGLEMENT

Pages modifiées :

page 22 : article 6UB, paragraphe 1.3.

page 44 : article 2A

## ARTICLE 6 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

---

### *A. Cas des emprises de circulation*

#### **1. Dispositions générales**

1.1. Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

1.2. Par rapport à la rue de Lorraine :

Cette distance minimale est portée à 5 mètres.

1.3. Par rapport à la rue des Prés et la rue de Zetting :

Toute construction ou installation doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 40 mètres comptés à partir de l'alignement de ces voies.

Dans le cas de parcelles touchées par la servitude du pipeline : toute construction ou installation doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 80 mètres comptés à partir de l'alignement de ces voies.

Au-delà de 40 mètres comptés à partir de l'alignement, (ou de 80 mètres, pour les constructions visées au 2<sup>ème</sup> alinéa) seules pourront être édifiées des constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ou des piscines.

#### **2. Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

### *B. Cas des cours d'eau ou fossés*

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

## **ARTICLE 7 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1. Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur limites séparatives à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 4,50 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

### **2. Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité d'implantation des ces bâtiments par rapport à cette règle.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

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

## **ARTICLE 9 UB – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UB – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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 de la construction.

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

## **1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **10 mètres** au faîte du toit.
- **6 mètres** à la base de l'acrotère.

## **2. Dispositions particulières**

### **2.1. Cas des constructions à usage agricole :**

La règle visée au § 1 ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction agricole dont la hauteur est supérieure aux maximales autorisées. La hauteur du bâtiment existant ne pourra toutefois pas être dépassée.

### **2.2. Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres le long du domaine public,
- 2 mètres le long des limites séparatives.

### **2.3. Equipements d'infrastructure :**

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **2.4. Equipements collectifs :**

Non réglementé

## **ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTERIEUR 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, 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 et aux paysages naturels ou urbains .

## **ARTICLE 12 UB – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

---

### Caractère de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **Aa**, secteur agricole inconstructible à protéger,
- Le secteur **Ab**, dans lequel les constructions nécessaires à l'activité des exploitations sont autorisées.

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

### ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### I. Rappels

Néant

#### II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 A ci-dessous,
2. La création d'étangs,
3. Les lignes aériennes de transport d'énergie électrique,
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 A.

### ARTICLE 2 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

1. Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 A ci-dessus,
2. L'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique existantes ainsi que les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes,
3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
4. La reconstruction des constructions sinistrées, à condition qu'elles soient reconstruites dans le même volume et le même gabarit que la construction préexistante,
5. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - les aires de stationnement.

### ***Dans le secteur Ab***

7. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

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

### **ARTICLE 3 A – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. L'autorisation de construire 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Elle peut également 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.