

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

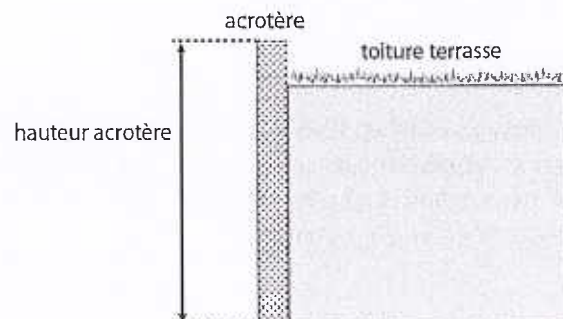
L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

- 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 m². 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)

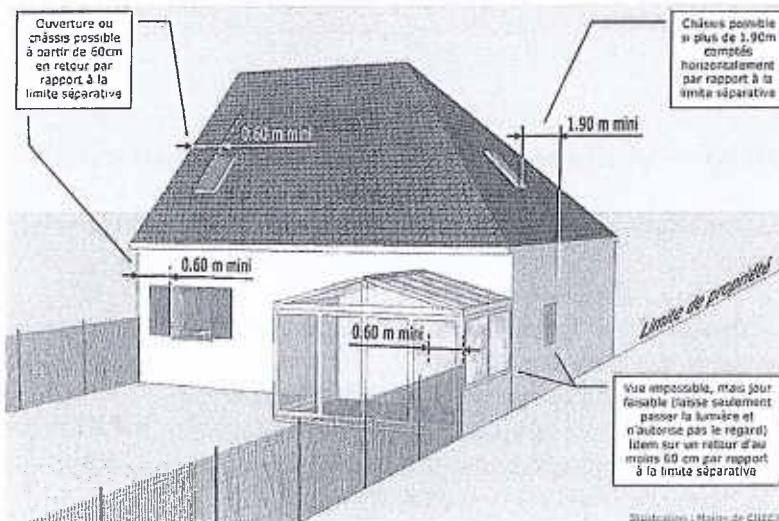
Code civil

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.

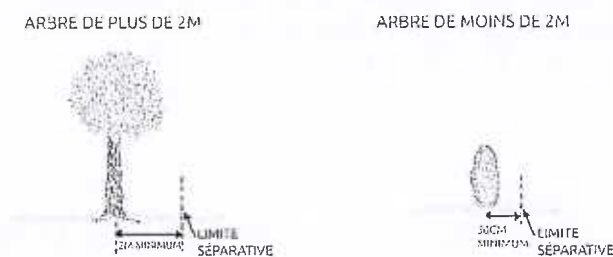
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– 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 ;

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 à 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.

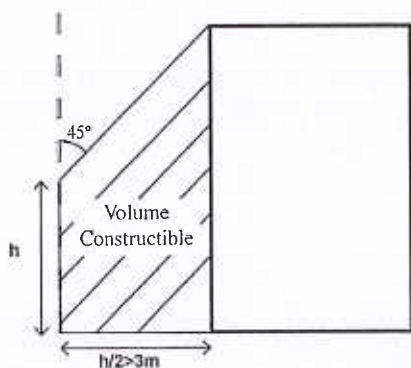
ARTICLE 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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,
- 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 constructionsMode 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 telles 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 véhiculesDispositions 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 plantationsDispositions générales

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

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

Non réglementé.

