

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

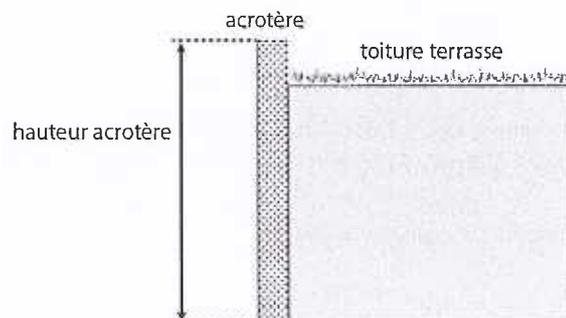
L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

- 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 faite 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)

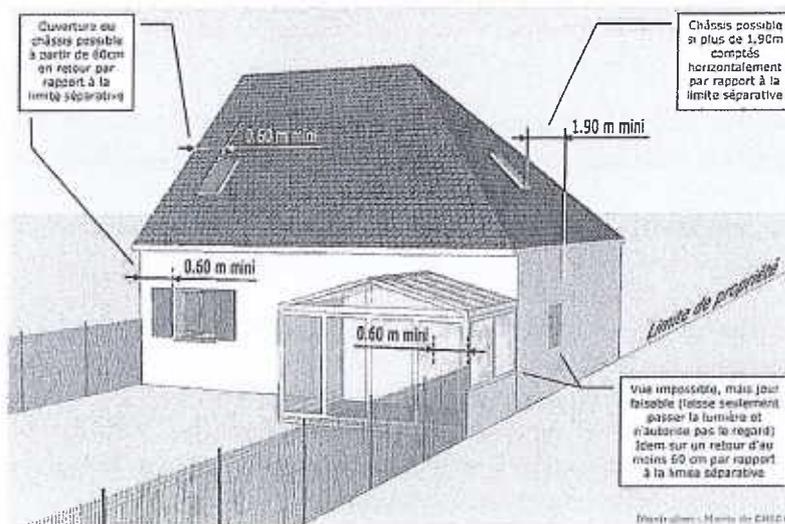
Code civil

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.

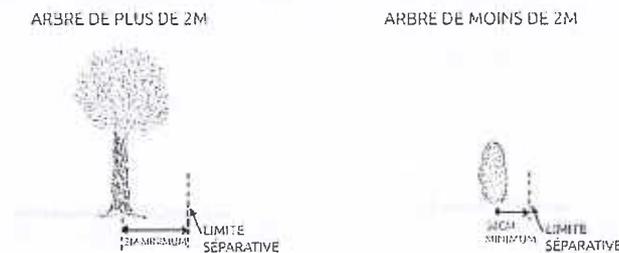
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– 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 ;

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.

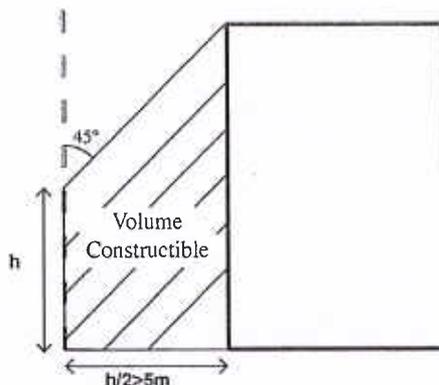
ARTICLE 7 UX -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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

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".

Eléments 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 véhiculesDispositions 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 plantationsDispositions 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX - 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
<u>Pour les constructions destinées à l'habitation (1)</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 60 m ² de surface de plancher jusqu'à 180 m ² de surface de plancher	1 place
✓ Par tranche complète ou entamée de 40 m ² de surface de plancher au-delà de 180 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 30 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Pour les constructions à destination de bureaux (1)</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Pour les constructions destinées au commerce (1)</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Pour les constructions destinées à l'artisanat (1)</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 25 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Pour les constructions destinées à l'industrie (1) :</u>	1 place
✓ Par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher	
<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (1) :</u>	1 place
✓ Par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher	
<u>Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôts (1)</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	1 place
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(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.	