

Commune de Bischoffsheim

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Plan Local d'Urbanisme



Règlement – Extrait
de la zone NS

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX
approuvant les dispositions de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Bischoffsheim,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

Dossier 23016703
22/12/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

Commune de Bischoffsheim

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement – Extrait de la zone NS



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NS	5
1.1 SECTION I-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	5
1.1.1 ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.1.2 ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	6
1.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	7
1.2.1 ARTICLE 3 : Accès et voirie	7
1.2.2 ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux.....	7
1.2.3 ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains	8
1.2.4 ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	8
1.2.5 ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
1.2.6 ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	9
1.2.7 ARTICLE 9 : Emprise au sol	9
1.2.8 ARTICLE 10 : Hauteur des constructions.....	10
1.2.9 ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions	10
1.2.10 ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules.....	10
1.2.11 ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations	10
1.3 SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
1.3.1 ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)	10

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NS

Caractères de la zone

La zone NS est une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de sa valeur paysagère, ainsi qu'en raison de la richesse du sous-sol.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- NSC : secteur correspondant aux carrières d'extraction du sable vosgien,
- NSg: secteur correspondant à la gravière d'où sont extraits des graviers alluvionnaires. Il est subdivisé en 2 sous-secteurs :
 - NSg1: gravière en exploitation,
 - NSg2: gravière après exploitation.

Le secteur NSC est concerné par la zone de bruit D, définie par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim (cf. plan du règlement).

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

1.1.1 ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Rappels

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.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

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. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 NS ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées, ainsi que tout changement de destination des constructions existantes pour des destinations non admises par le présent règlement de zone.

Sont interdites les constructions et installations génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau.

1.1.2 ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans toute la zone

- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition que celles-ci soient existantes,
- L'édification des pylônes radiotéléphoniques, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site environnant.
- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,

Dans le secteur NSC

- Les installations et aménagements à condition que ceux-ci visent à mettre en valeur les carrières après leur exploitation,
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et aux traitements annexes des carrières et ballastières, telles que centrale d'enrobage, etc...,
- Les aménagements et les extensions des bâtiments existants à condition que leur affectation reste compatible avec les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur de zone.
- Dans la zone de bruit D, définie par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim, les aménagements et extensions des habitations existantes admis doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par l'article L.146-7 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur NSg1

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de la gravière.
- L'aménagement d'infrastructures de déplacement doux.
- Les installations de production d'électricité photovoltaïque et les équipements techniques qui leur sont directement liés (postes de transformation, locaux techniques, pistes d'accès, citernes d'eau, etc...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur NSg2

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles visent à mettre en valeur la gravière après son exploitation,
- Les club-houses à condition qu'ils soient liés à une activité de pêche, et à condition qu'ils respectent l'environnement et le site.

1.2 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1.2.1 ARTICLE 3 : Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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 l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 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.

1.2.2 ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

1. Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être conformément à la réglementation en vigueur.

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur ; cette évacuation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré- traitement agréé.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

1.2.3 ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

1.2.4 ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

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

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- pour toutes les routes départementales à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe.

2. Chemins ruraux et chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des chemins.

3. Cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de chaque côté des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., et **aux installations de production d'électricité photovoltaïque et les équipements techniques qui leur sont directement liés** qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

1.2.5 ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble 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 n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble, ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., **aux installations de production d'électricité photovoltaïque et les équipements techniques qui leur sont directement liés** qui peuvent être édifiées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre de la limite séparative.

1.2.6 ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Lorsque par son implantation un immeuble 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 de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble, ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dans le secteur NSg1, il n'est pas fixé de règle.

1.2.7 ARTICLE 9 : 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, débords de toiture, etc.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie du terrain.

1.2.8 ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

1.2.9 ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

Clôtures

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

Toitures

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le secteur NSg1.

1.2.10 ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

1.2.11 ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés et entretenus.

1.3 SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1.3.1 ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Non réglementé.