

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KINGERSHEIM tel que délimité sur le plan de zonage.

## 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**Article R111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.  
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont annexés au PLU.

### **3 - Division du territoire en zones**

Le P.L.U. de Kingersheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ; qui comprend le secteur UBi ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs et sous-secteurs UCa, UCb, UCb1, UCb2, UCs, UCs1 et UCi ;
- une zone urbaine UE qui comprend les sous-zones UE1, UE2, UE3, UE4 et UE5 ;
- une zone à urbaniser 1-AU ; qui comprend les secteurs 1-AUa ; 1-AUb, 1-AUc, 1-AUd et 1-AUe
- une zone à urbaniser 2-AU ;
- une zone agricole A ; qui comprend le secteur Ai
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs et sous-secteurs Na, Na1, Na2 Nb, Nc, Nd, Ne, Ni et Nzh

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

### **4 - Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### **5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Kingersheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

### **6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **7 - Dispositions relatives aux constructions aménagements et travaux dispensés de toute formalité, en application des articles R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme**

Sauf dispositions particulières énoncées dans le règlement du PLU, ces constructions, aménagements et travaux pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, sur limites séparatives de propriétés ou en retrait de celles-ci.

## **8 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz**

### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

## **9 - Dispositions générales relatives aux dispositifs d'économies d'énergie**

Article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme (version mars 2014)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

## CHAPITRE VI – ZONE A

### *Préambule (extrait du rapport de présentation)*

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle est réservée aux activités agricoles. La partie située à l'aval du Quatelbach en limite d'Illzach, classée en Ai, est inconstructible en raison de la présence d'une zone inondable.

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol, installations et travaux autres que ceux visés à l'article **A.2**.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières, la création d'étangs.
- 1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

### **Article A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des bâtiments d'habitation ou d'hébergement, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde de sites, des milieux naturels et des paysages.
- 2.2 Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole, en particulier les points de vente directe, dans les conditions fixées par les articles A3 à A14 du présent règlement.
- 2.3 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, d'équipements collectifs ou de services publics, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- 2.4 Les ouvrages de transport d'énergie, l'édification et la transformation de clôtures.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains et les ressources du sous-sol.
- 2.6 La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir

### **Article A 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **3.2 Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

### **Article A 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Adduction en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

##### **Eaux usées**

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement peut être exigé si le terrain est facilement raccordable.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants. Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant les matériaux perméables.

##### **Electricité et télécommunication.**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **Article A 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

### **Article A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de l'emprise des chemins ruraux.  
Les constructions devront être implantées à 10m minimum des berges des cours d'eau et fossés.

**6.2** Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

#### **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **Article A 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

#### **Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 12 mètres.

**10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

#### **Article A 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les façades extérieures des bâtiments à usage agricole, ainsi que les toitures doivent être traitées de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel.

#### **Article A 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**12.2** Les points de vente directe devront comporter au moins 5 places de stationnement.

#### **Article A 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les éléments identifiés au titre de l'article L ;123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, ripisylves, boisements, ..... ) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus.

#### **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

**Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 Performances énergétiques**

Néant

**15.2 Performances environnementales**

Néant.

**Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.