

# 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 V – ZONE AU

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

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Elle est divisée en deux sous-zones, 1-AU qui est urbanisable immédiatement sous conditions, et 2-AU qui n'est pas urbanisable immédiatement.

- ♦ **La zone 1-AU** correspond à des extensions de l'urbanisation destinées à compléter le tissu périphérique existant de la ville, à usage principal d'habitat, pouvant comporter des services, équipements d'intérêt général, ou activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est localisée sur plusieurs sites :
  - Le secteur 1-AUa se situe aux abords de la rue du Noyer et est destiné à une résidence services seniors,
  - Le secteur 1-AUb se situe à l'arrière des équipements scolaires de l'école du Centre et s'articule avec le secteur 1-AUa,
  - Le secteur 1-AUc se situe entre la rue Claude Debussy et la rue du Dahlia.
  - Le secteur 1-AUd correspond à l'ancienne friche industrielle AMECO et ses abords
  - Le secteur 1-AUe correspond à l'extension du quartier du Vert-Village.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les conditions réglementaires ci-dessous.

- ♦ **La zone 2-AU** est destinée à l'urbanisation de seconde phase, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés. Elle est localisée sur plusieurs sites :
  - Le site à l'opposé de la friche AMECO le long de la rue de Guebwiller
  - Un site de réserve en entrée sud du Kaligone,
  - Un petit secteur d'articulation entre activités économiques et habitat dans le prolongement de la rue des Perdrix,
  - Un espace enclavé en entrée de ville sud entre RD430 et faubourg de Mulhouse
  - Un terrain résiduel enclavé en interface avec Illzach.

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

#### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs,
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Dispositions applicables dans le secteur 1-AUd :

- 1.4 Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt, les activités industrielles et artisanales.
- 1.5 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

- 1.6 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services.
- 1.7 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
  - l'installation de caravanes,
  - les terrains de camping,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  -
- 1.8 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.9 La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre des articles L151-23, L-113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

### **Dans l'ensemble de la zone**

- 2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3 La démolition de toute ou partie des constructions et installations existantes, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.5 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.6 Dans l'ensemble de la zone **1-AU, sauf dans les secteurs 1-AUd et 1-AUe**, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations;
  - que chaque opération d'une superficie minimale de 40 ares (sauf en cas de reliquat inférieur à cette surface), soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves,

- que la surface de plancher développée sur l'ensemble de chaque opération quelle que soit sa taille développe au moins 2500 mètres carrés de surface de plancher à l'hectare;
- que toute opération égale ou supérieure à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 15 logements comporte au moins 25% de cette surface affectée aux logements aidés ;

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

**2.7 En outre dans** l'ensemble de la zone **1-AU**, les occupations et utilisations du sol devront s'inspirer des schémas figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, pour ce qui concerne, les connexions viaires, la hiérarchie des circulations, les espaces verts et continuités écologiques et la répartition des fonctions urbaines.

**2.8 En outre dans le secteur 1-AUb (Ecole du Centre)**, les aménagements devront s'articuler en cohérence avec les opérations limitrophes, notamment pour les voies et stationnements.

Les accès principaux se feront par le sud dans le prolongement de la rue Monseigneur Hincky Tout projet devra assurer le maintien d'un maillage suffisant d'espaces naturels, permettant la circulation de la biodiversité.

**2.9 En outre dans le secteur 1-AUc (Rue Debussy)** les aménagements devront être tels qu'ils tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

Dispositions applicables dans le secteur 1-AUd :

Sont admis :

- 2.10 Toutes occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement, de commerce, de bureaux, à condition de respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation. Sur l'ensemble du site, une proportion de 30 à 33% de logements devront être locatifs sociaux. Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 15 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30 % de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).  
Les aménagements devront être tels qu'ils tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour ce qui concerne la densité, la mixité urbaine et sociale, les espaces verts ou éco-aménagés, les mobilités, les équipements et la qualité de vie.
- 2.11 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.12 Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.13 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés localisés dans les OAP sont soumis à autorisation préalable.
- 2.14 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.

- 2.15** Les occupations et utilisations du sol admises devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et sans créer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations. Les équipements propres aux opérations seront réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur concerné sans création d'enclaves, et respectant les orientations d'aménagement et de programmation,
- 2.16 Les occupations et utilisations du sol de toute nature devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU si elles sont définies. En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

### **Dans le secteur 1-AUe**

- 2.17** Les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Les aménagements devront être tels qu'ils tiennent compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU pour ce qui concerne la densité, la mixité urbaine et sociale, les espaces verts ou éco-aménagés, les mobilités, les équipements et la qualité de vie.

Dans les espaces classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

En cas d'aménagement par tranches successives, l'urbanisation de chaque tranche devra garantir le respect de ces conditions.

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

### **3.1 Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasses devront comprendre une aire de manœuvre pour faire demi-tour. La hiérarchie des voies devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.

### **3.2 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.

Dans le secteur 1-AUd : Aucun accès motorisé ne sera admis en direction de la rue du Drumont. Seul un accès piétons et cycles ou en franchissement du Dollerbaechlein sera réalisable.

**Dans le secteur 1-AUe, un seul accès sera autorisé sur la RD55.**



Seul un accès piétons et cycles (aucun accès motorisé) sera admis sur la rue de Colmar à l'Est et au Sud du secteur.

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

### **4.1 Eau potable**

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

### **4.2 Assainissement**

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

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété il doit être mis en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Dispositions complémentaires spécifiques au site AMECO- secteur 1-AUd :

Les eaux usées du site pourront être raccordées au réseau d'eaux usées de la rue de Guebwiller à Kingersheim ou au collecteur de la rue de Soultz à Mulhouse.

#### **Eaux pluviales**

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public

En matière d'eaux pluviales, toutes les zones AU du PLU sont classées en zone de contrôle du ruissellement : Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM de la Région Mulhousienne.

Le raccordement sur les réseaux existants reste possible, moyennant un tamponnement et le cas échéant des prétraitements. Le débit de rejet par défaut est limité à 2 litres/seconde/hectare aménagé à hauteur de la pluie décennale. Il pourra le cas échéant être dérogé à cette valeur en fonction des caractéristiques des projets et de l'acceptabilité des réseaux, moyennant une justification de la part des aménageurs et l'approbation du gestionnaire des réseaux.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, de l'arrosage et du lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, parkings....

Ne sont pas considérés comme des eaux pluviales notamment les eaux souterraines et de nappe, les eaux de source, les rejets ou vidange des installations de traitement thermique ou de climatisation et les eaux de vidange des piscines.

Ces effluents autres que pluviaux ne sont pas admis dans un collecteur public sauf exception instruite selon le formalisme d'une autorisation de rejet temporaire au titre des eaux usées non domestiques.

Le service gestionnaire peut imposer la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement et des voies d'accès circulées. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur.

Dispositions spécifiques au site AMECO- secteur 1-AUd :

Les eaux pluviales du site à aménager doivent être infiltrées au plus proche de leur production à travers des systèmes d'infiltration superficielle et dans la mesure du possible visibles, simples et robustes.

Dans le cas où l'infiltration in situ risque d'entraîner des pollutions de la nappe, il est demandé de déplacer les ouvrages d'infiltration superficielle dans les zones qui pourraient s'y prêter sans conséquences pour la nappe.

Si l'intégralité du site ne peut se prêter à des systèmes d'infiltration superficielle, les eaux de ruissellement pourraient être recueillies, tamponnées et rejetées en milieu naturel superficiel à un débit compatible avec le Dollerbaechlein. Un système de drainage superficiel raccordé au Dollerbaechlein pourrait être réalisé.

Le site est en zone de contrôle de ruissellement et le raccordement aux réseaux existants reste possible moyennant un tamponnement et le cas échéant des prétraitements, si toutes les autres possibilités ont été épuisées.

#### **4.3 Electricité et télécommunication**

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

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

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

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.*

**6.1** **Sauf dans le secteur 1AUd**, les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul, les constructions annexes (carports, abris, piscines, garages, etc...) sont admises.

**Dans le secteur 1-AUd**, les constructions devront être établies en retrait de 4m au moins par rapport à l'alignement de la rue de Guebwiller et de la rue de Cherbourg. Elles pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres voies et emprises publiques.

**6.2** Les constructions de toute nature devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la RD55. Seules les annexes non habitables (abris, carports, garages ....) pourront être établies dans une bande de 4 à 8 mètres par rapport à la RD55.

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

### Dispositions applicables en dehors des secteurs 1-AUd et 1-AUe :

**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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En outre dans le secteur 1-AUa, les constructions de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher devront respecter une distance d'implantation correspondant à la moitié de la différence d'altitude de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 4 mètres.

**7.2** **Sauf en AUa**, les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres et si la longueur sur limites séparatives ne dépasse pas 6 mètres mesurés sur une limite et 10 mètres mesurés sur deux limites consécutives,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

### **7.4** Dispositions applicables dans le **secteur 1-AUd** :

Les constructions pourront être édifiées

- sur une des deux limites séparatives latérales
- à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Leur hauteur totale pourra atteindre 4 mètres ou la hauteur du bâtiment existant, si cette dernière est supérieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, d'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article 8 ci-dessous.

### **7.5** Dispositions applicables dans le **secteur 1-AUe** :

Dans le secteur 1-AUe, les constructions s'établiront de la manière suivante :

- soit en recul d'au moins la moitié de la différence d'altitude entre la construction et la limite séparative sans que ce recul puisse être inférieur à 4 mètres.
- soit accolées dans un projet architectural commun,
- soit adossées à un bâtiment existant (à la date d'approbation du présent règlement)

Les reculs par rapport aux limites séparatives de propriété devront en outre être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le présent dossier.

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

**8.1** Sauf dans le secteur **1-AUa, 1-AUd et 1-AUe**, la distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès des secours et des matériels de lutte contre l'incendie.

**8.2** Dans le secteur **1-AUa, 1-AUd et 1-AUe**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sauf dans le secteur **1-AUe**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs **1-AUd et 1-AUe**, l'emprise bâtie devra en outre respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation si elles sont précisées.

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

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de chaussée qui dessert la construction à édifier.

**Sauf dans le secteur 1-AUa, 1-AUd et 1-AUe :**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère, 7m à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 11 mètres s'ils présentent un niveau supérieur en attique, et à condition que cet attique soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier. Cette restriction ne concerne pas des cages d'escaliers et ascenseurs.

**10.2** La hauteur maximale des constructions pourra atteindre 13 mètres à l'acrotère ou 9 mètre à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage s'ils présentent un bilan énergétique positif conformément aux dispositions de l'article AU15 et à condition que le niveau supérieur soit reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier.

**10.3** Dans le secteur **1-AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :  
- pour les maisons jumelées ou en bande : 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, ou 11 mètres à l'acrotère ;  
- pour les immeubles collectifs : 10 mètres à l'égoût du toit et 15 mètres au faîtage ou 14 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur **1-AUd**, les hauteurs plafond admises par rapport au niveau fini de la chaussée la plus proche découlent des dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier. Chaque niveau représente une hauteur maximale de trois mètres.

**Dans le secteur 1-AUe**, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- pour les maisons jumelées ou en bande : 4 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres à l'acrotère ;
- pour les immeubles collectifs : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage ou 11 mètres à l'acrotère.

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

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

### **11.1 Dispositions générales**

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.

**Dans les secteurs 1-AUd et 1-AUe**, qualité et diversité architecturales, traitement des façades et des marges de recul, ordonnancement des constructions et variété de leur volumétrie devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier.

### **11.2 Dispositions particulières : Clôtures**

#### **Sauf en 1-AUd :**

Sur limites séparatives : les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

#### Sur rues et places :

- Le long des voies bruyantes à grande circulation reportées en annexe, les clôtures pourront atteindre une hauteur de 1m80.
- Le long de toutes autres voies et places les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1m50. Toutefois elles pourront atteindre 2m le long des voies non ouvertes à la circulation automobile (piétons, cycle). Les murs pleins ne pourront dépasser 1m20, sauf les piliers qui pourront atteindre 1m80.

#### **Dispositions particulières en 1-AUd :**

Le projet d'aménagement devra comporter plusieurs aires de présentation des conteneurs de déchets ménagers, masqués par une paroi périphérique ou intégrés dans un bâtiment annexe.

Les clôtures sur rue pourront atteindre une hauteur maximum de 1,50 m. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,20m de hauteur. Les piliers pourront atteindre une hauteur de 1,50m.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un système à claire voie d'une hauteur maximum de 2 mètres.

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

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 et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Dans le secteur 1-AUa**, les aires de stationnement à aménager sur le site devront au moins représenter un total de 82 places (ou 2 places par tranche de 3 logements). Une surface au moins égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être réservée au stationnement des vélos.

**Dans le secteur 1-AUd**, la quantité, la proportion, l'affectation et la localisation des places de stationnement devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le présent dossier.

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

**13.1** Dans les secteurs 1-AUb et 1-AUc, la superficie des espaces verts en pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain et comprenant des arbres et arbustes.

Les aires de stationnement en surface devront en outre être aménagées à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de parking.

**13.2** Dans le secteur 1-AUa, les espaces verts devront respecter les dispositions du schéma d'intention annexé au présent règlement sans pouvoir être inférieurs à 40 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de parking. Ces arbres n'ont pas vocation à être regroupés.

**13.3** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

**13.4** Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts arborés, ou plantés d'arbres et arbustes.

**13.5** Dans le secteur 1-AUd, les espaces verts devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier en termes de proportions, de localisation et de fonction. Dans une bande de 10 mètres à partir de la berge du Dollebaechlein, une trame verte comportant une ripisylve et des prés-friches herbeuses devra être maintenue ou reconstituée. L'ensemble est classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et devra être entretenu.

L'ensemble des espaces non imperméabilisés, hors stationnements, devra représenter au moins 30% de la surface totale du secteur.

Les proportions de surfaces perméables et espaces verts de pleine terre des lots individuels devront suivre les prescriptions de l'OAP du secteur 1-AUd.

- 13.6** Dans le secteur 1-AUe, les espaces verts devront être compatibles avec les dispositions des orientations particulières d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier en termes de proportions, de localisation et de fonction. L'ensemble des espaces non imperméabilisés devra représenter au moins 35 % de la surface totale du secteur, les espaces verts devront pour leur part représenter 30 % de la surface et comprendront des arbres et arbustes.  
Les espaces arborés classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'entrent pas dans ce quota et devront être maintenus et entretenus.

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

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

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

Dispositions applicables en dehors des secteurs 1-AUd et 1-AUe :

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

Des possibilités de majoration de hauteurs sont offertes pour les constructions nouvelles pouvant justifier d'une consommation énergétique de 50KWh/m<sup>2</sup>/an inférieure à la réglementation thermique, (en vigueur au moment du dépôt du permis de construire) donc dont le bilan énergétique sera plus performant de 50KWh/m<sup>2</sup>/an que la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions de l'article AU10.

#### ***Dispositions applicables dans les secteurs 1-AUd et 1-AUe :***

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

L'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale. (Par exemple : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...)

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

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

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.