

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 VII – ZONE N

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages. Elle comprend également des sites sensibles et des zones à risques, des zones humides (Nzh) ou inondables (Ni) ainsi que des espaces à vocation de loisirs et de sports de plein-air.

On distingue les secteurs suivants :

- le secteur Na pouvant admettre des constructions et des extensions limitées : un équipement lié au site Décathlon-Oxylane pour le sous-secteur Na1, un complément d'aménagement du centre équestre pour le sous-secteur Na2,
- le secteur Nb correspondant au site de compostage et de valorisation de déchets verts,
- le secteur Nc correspondant à un parc public récemment aménagé,
- le secteur Nd correspondant à une ancienne décharge réservée à des équipements d'intérêt général, par exemple une installation solaire ou photovoltaïque,
- le secteur Ne correspondant à un ancien terril des Mines de Potasse d'Alsace réservé à des équipements d'intérêt général, par exemple une unité de production d'énergie renouvelable

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Toute construction, installation ou occupation du sol autre que celles visées à l'article N 2.
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.
- 7.3** L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.
- 1.4** Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

Article N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N

- 2.1** Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien du site, à la gestion et l'exploitation de la forêt, ainsi qu'à la prévention des risques, à condition de relever de l'intérêt général. Les services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne créent pas de nuisance pour l'environnement.
- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol liés et indispensables à l'entretien des plans d'eau existants.
- 2.3** L'adaptation des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.4** La création d'un merlon anti-bruit au lieu-dit Totenkopf, au droit d'un équipement de loisirs motorisés existant.
- 2.5** L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.6** Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, nonobstant les dispositions de l'article N 13.

- 2.7** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7bis** La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

Dans la zone N, secteurs exclus :

- 2.8** Les abris de pêche, à raison d'un seul abri par étang existant à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 35 mètres carrés d'emprise au sol totale et 4 mètres de hauteur.
- 2.9** Les abris de chasse, à raison d'un seul abri par lot de chasse, à condition de ne pas dépasser 35 mètres carrés d'emprise au sol totale et 4 mètres de hauteur.
- 2.10** Les extensions mesurées des habitations existantes dans la limite des dispositions de l'article N9 et à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.11** La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 4 mètres de hauteur et 35 mètres carrés d'emprise au sol.
- 2.12** Les abris et appentis de moins de 10 mètres carrés d'emprise et de moins de 4 mètres de hauteur, à condition d'une intégration dans le site.

Dans le secteur Na1 : (Décathlon-Oxylane)

- 2.13** Les aires de jeux, de sports ou de loisirs ouvertes au public et les constructions permettant leur exploitation et leur mise en valeur.
- 2.14** Les occupations et utilisations du sol complémentaires aux activités admises à l'article N2.13 ci-dessus, à usage de bureau ou de commerce, à condition d'être situées à proximité immédiate de la rue du Bigarreau, sans dépasser 300 mètres carrés d'emprise totale.

Dans le secteur Na2 : (centre équestre)

- 2.15** Les aménagements et extensions du centre équestre existant, dans la limite de 200 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la qualité du site naturel environnant.
- 2.16** ***Dans le secteur Nb,*** les occupations et utilisations du sol liées et indispensables aux activités existantes de stockage, de maintenance et de valorisation des déchets d'origine végétale.
- 2.17** ***Dans le secteur Nc,*** les occupations et utilisations du sol liées et indispensables au fonctionnement, à l'entretien et à la mise en valeur du parc public existant.
- 2.18** ***Dans le secteur Nd,*** les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'installation et au fonctionnement d'une unité de production d'énergie électrique photovoltaïque ou d'une centrale thermique solaire, à condition d'être compatibles avec la nature du sol et du sous-sol.
- 2.19** **Dans le secteur Ne,**
- 2.19.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif ou d'une unité de production d'énergie renouvelables

- 2.19.2 Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à la prévention des risques et des nuisances
- 2.19.3 Les aires de stationnement liées aux services publics ou d'intérêt collectifs
- 2.19.4 L'édification et la transformation de clôtures
- 2.19.5 Les équipements d'infrastructures linéaires et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'intérêt public

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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.

Article N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1.3. Adduction d'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.

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

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif, sauf pour les secteurs Nb et Nc, une propriété isolée en zone N Faubourg de Mulhouse (N°7) et l'emplacement réservé N°13).

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement peut être exigé si le terrain est facilement raccordable.

Pour les secteurs Nb et Nc, la propriété isolée en zone N Faubourg de Mulhouse (N°7) et l'emplacement réservé N°13 le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. En l'absence

d'un réseau collecteur public, le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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.

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, la zone N et ses secteurs sont classés

- soit en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est alors autorisé dans la limite du rejet actuel (sont concernés les secteurs Nb, Nc, la propriété isolée en zone N Faubourg de Mulhouse (N°7) et l'emplacement réservé N°13).
- A défaut de classement: les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant les matériaux perméables.

4.3 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 N 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Article N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises devront être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 430, 4 mètres de l'alignement de la rue du Bigarreau et 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB, leur implantation est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Article N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite parcellaire 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB, leur implantation est possible à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

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

Néant.

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- 10 m² pour les abris et appentis admis dans l'ensemble de la zone N,
- 35 m² les abris de pêche et de chasse autorisés,
- 35m² pour les annexes ou extensions mesurées des habitations existantes
- 300 m² pour les constructions admises à proximité de la rue du Bigarreau et liées aux activités de sport et de loisirs dans le secteur Na1.
- 200 m² pour les constructions nouvelles liées aux activités du centre équestre admises dans le secteur Na2,

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Les abris et annexes admis dans la zone N ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise ainsi que les superstructures à usage de service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur su leurs caractéristiques l'imposent.

Article N 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

11.2 Clôtures :

Sauf en zone Ne, seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

En zone Ne, les murs pleins sont interdits. La hauteur maximale autorisée et fixée à 2 mètres.

Article N 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

Les normes de stationnement annexées au règlement ne sont pas applicables dans la zone Ne.

Article N 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 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.

- 13.2** 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.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Performances énergétiques

Néant.

15.2. Performances environnementales

Néant.

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

Néant.