

# 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 I – ZONE UA

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

Il s'agit d'une zone correspondant au noyau villageois d'urbanisation initiale de la commune. Cette zone à dominante d'habitat et de services à la population comprend également des équipements culturels structurants.

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

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle, ainsi que les exploitations agricoles ou forestières et les entrepôts.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4. 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.
- 1.5. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.6. Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

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

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.

- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5** Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher à usage d'habitation ou 15 logements la réalisation de 20% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 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 nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **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 tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### **4.1 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 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.

#### **4.3 Assainissement**

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.

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.

## **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 U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages.

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'usager.

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

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

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux 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. L'implantation de ces derniers est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait maximum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies, soit en retrait de plus de 20 mètres.

- 6.2** Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

Pour les constructions existantes, les éléments de construction nécessaires à l'aménagement des accès aux personnes handicapées ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessous.

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 4 mètres.

- 7.2** 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 UA 8.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 75% de l'emprise du terrain.

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

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

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage. Toutefois, les immeubles présentant un bilan énergétique supérieur à la norme en vigueur conformément aux dispositions de l'article UA15 pourront atteindre une hauteur maximale hors tout de 14 mètres, à condition que le niveau supérieur soit reculé d'au moins 1m50 par rapport à tout point de la façade principale du bâtiment à édifier.
- 10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UA 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.

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

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.

## **Article UA 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 au présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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 éventuelle d'utilisation des aires.

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

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

### ***Pour les aires de stationnement de plus de 20 places :***

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements. Les fosses d'arbres devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations. Les aires de stationnement en plein-air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétons permettant d'aller du véhicule garé au bâti en toute sécurité.

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

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

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

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que 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 UA10.

#### **Article UA 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.