

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.111-26

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27

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, et UCi ;
- une zone urbaine UE qui comprend les sous-zones UE1, UE2, UE3, UE4, UE5 et UE6 ;
- 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 les secteurs Aa et Ai
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs et sous-secteurs Na, Na1, Na2 Nb, Nc, Nd, Ne, Ni et Nz

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

4 - Adaptations mineures

Extrait de l'article L152-3 du code de l'urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

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

Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

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 - Lexique

Construction annexe : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport, ...).

Construction principale : bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc, ...

Surface perméable : les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

CHAPITRE II – ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Cette zone à usage principal d'habitation correspond à des ensembles immobiliers à dominante d'immeubles collectifs d'habitation présentant une organisation urbaine et une volumétrie particulière. Elle admet des constructions de volume supérieur aux quartiers d'habitat individuel, en alternance avec des espaces d'agrément. Elle peut également accueillir des services et activités compatibles avec la vie d'un quartier d'habitat dense.

La zone UB comprend un secteur UBi qui correspond à des terrains soumis au risque d'inondation du PPRI.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3 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, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.4 La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.5 Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ou d'exploitation forestière.
- 1.6 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.
- 1.7 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.8 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L ;123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9 Toutes occupations et utilisations du sol non conformes aux dispositions du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU.

Article UB 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 préalable d'un permis de démolir.
- 2.5** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UB :

Toute opération nouvelle ou de renouvellement urbain, comprenant plus de 4 logements, devra comprendre 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

- 2.6** 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.
- 2.7** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 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.

3.3 L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique, ou la voie en impasse desservant des constructions non situées en première ligne par rapport à une voie publique, devront présenter une largeur minimale (hors trottoirs) de :

- 3 mètres s'ils desservent un seul logement ;
- 4 mètres s'ils desservent deux logements ;
- 5 mètres s'ils desservent 3 logements ou plus.

Un trottoir d'au moins 1,40 mètre de largeur sera exigé à partir de 10 logements.

Au débouché des voies privées sur le domaine public, l'emprise supplémentaire nécessaire aux dispositifs techniques annexes aux constructions (présentation des déchets pour la collecte, réception du courrier, ...) doit être adaptée à l'importance de chaque opération.

Article UB 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 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.

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

Tout projet d'aménagement doit favoriser l'infiltration surfacique et ouverte de l'eau pluviale et privilégier les solutions basées sur la nature (noues végétalisées, bassins d'infiltration végétalisés, etc ...) qui permettent de bénéficier de bienfaits environnementaux (cf. « Notes de Doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand Est », février 2020).

Il appartient à tout porteur public ou privé de projets, de gérer les eaux pluviales à la parcelle au sein même du projet et de procéder à l'infiltration systématique des eaux pluviales, en privilégiant dans cet ordre :

1. L'infiltration en surface par des solutions basées sur la nature

2. L'infiltration en surface par solution de revêtements perméables
3. L'infiltration dans le sous-sol par tranchées d'infiltration
4. L'infiltration dans le sous-sol par puits d'infiltration

En cas d'impossibilité de procéder à l'infiltration des eaux pluviales, le porteur de projet pourrait exceptionnellement les rejeter vers un autre exutoire, sous réserve d'accord des services compétents, en privilégiant dans cet ordre :

1. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel
2. Le raccordement à un réseau pluvial existant
3. En dernier recours le rejet vers un réseau unitaire

Le rejet dans un réseau d'eaux pluviales ou unitaire existant n'est autorisé qu'en dernier ressort dans la limite de la capacité de collecte, de transport, de traitement des ouvrages du SIVOM.

Le porteur de projet devra également prendre en compte et indiquer le chemin préférentiel des eaux pluviales de ruissellement, en cas d'événement exceptionnel, afin de protéger les personnes et les biens des inondations.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Article UB 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** Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2** Les constructions de toute nature devront être établies en retrait de 8 mètres de l'emprise de la rue Claude Debussy.
- 6.3** 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 UB 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** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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.
Pour les piscines, la distance est comptée à partir des limites du bassin (ligne d'eau) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- 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 UB 8.

Article UB 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 UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UB 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 13 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et à 17 mètres au faîtage. Les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 1m50 par rapport au nu des façades à édifier pourront atteindre 17 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le volume bâti pourra atteindre en tout point la hauteur de la construction à étendre, sans la dépasser.
- 10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, antennes implantées sur des constructions déjà existantes, et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4** La hauteur totale maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes non implantées sur des constructions déjà existantes, sera de 17 mètres.

Article UB 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment, doivent présenter des teintes en accord avec le fond sur lequel elles s'inscrivent si possible, respecter l'architecture des bâtiments auxquels elles se raccrochent le cas échéant, et s'insérer discrètement dans l'environnement (exemple : antennes de téléphonie mobile dans des fausses cheminées).

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.

11.3 Toitures

Sauf pour les constructions annexes, les toitures de pentes inférieures ou égales à 15° ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient végétalisées.

La règle ne s'applique pas pour l'emprise de panneaux thermiques ou photovoltaïques.

En outre, en cas de présence d'une attique, la végétalisation concerne la bordure de l'attique si elle ne sert pas de balcon/terrasse, et le toit de l'attique.

Article UB 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.

Article UB 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 verts ou plantés des habitations devront représenter au moins 20% de l'emprise du terrain.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour six emplacements, s'ajoutant aux espaces exigés à l'article UB13.1 ; il conviendra pour ces aires de réduire l'impact visuel des véhicules en stationnement par des haies ou des plantations. Les fosses d'arbres de ces aires devront respecter les spécificités décrites en annexe du présent règlement.

- 13.3** Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, aires plantées, boisements, ...) et matérialisés au plan de zonage devront être maintenus et entretenus.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Article UB 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.

Article UB 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.