



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KINTZHEIM

REGLEMENT ECRIT MODIFIE ZONE A

Révision POS en PLU le : 12/09/2017
Modification 1 PLU le : 10/03/2020

**REVISION ALLEGEE N°1 DU
PLU**

CONSULTATION MRAE



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

Titre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 8 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Ac, un sous-secteur AC1 et un secteur As. (Extrait ~~du rapport de présentation-partie 2~~ de la note de présentation de la révision allégée n°1).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'urbanisme.

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :

- la création d'étangs;
- les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.3. La destruction des ouvrages faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19¹⁴ du Code de l'Urbanisme

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

Dans toute la zone A, sont autorisées sous conditions :

2.1. Les opérations prévues en emplacement réservé au plan du règlement, à condition qu'elles soient nécessaires à la protection des biens et de la santé, aux activités agricoles, aux activités agri-touristiques ou agri-pédagogiques ainsi qu'aux liaisons viaires, cyclables ou pédestres;

2.2. Les constructions, ouvrages et installations techniques à conditions qu'ils soient nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou aux activités agricoles.

¹⁴ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

2.3. Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19¹⁵ du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques de l'ouvrage.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A et ceux nécessaires à la dépollution des sites, aux travaux de renaturation des cours d'eau et/ou aux fouilles archéologiques.

2.5. Les équipements techniques agricoles ne nécessitant pas d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme, à conditions qu'ils soient liés aux activités agricoles strictes.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.

De plus, et uniquement dans le **secteur As**, sont autorisées sous conditions :

2.5. Les opérations, constructions d'une emprise cumulée maximale de 50m², ouvrages et installations techniques, à condition d'être nécessitées par les fonctions de stationnement et de service liées à l'usage des infrastructures routières et cyclables ;

De plus, et uniquement dans le **secteur Ac**, sont autorisées sous conditions :

2.6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à conditions qu'elles soient intégrées au caractère de la zone et compatibles avec la vocation des zones d'habitat proches;

2.7. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. Le nombre de logements est limité à un par exploitation et à 200 m² de surface de plancher,
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.

2.8. Les dépôts et le stockage de toute nature, y compris de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à l'activité exercée dans la zone et qu'ils soient compatibles avec la vocation des zones d'habitat proches.

2.9. Les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition qu'ils soient réalisés sur un bâtiment et que le pan de toiture soit couvert sur l'intégralité de sa surface.

De plus, et uniquement **dans le sous-secteur Ac1**, sont autorisées sous conditions :

2.10. Les constructions et installations artisanales ou industrielles.

¹⁵ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

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

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit :

- avoir accès à une voie publique ou privée.
- avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 6 m.
- avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Article A 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 tout bâtiment ou installation qui le requiert.

4.2. Assainissement - Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

Les eaux des surfaces de stockage, de parking et de circulation (lorsqu'ils ne sont pas perméables) doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.4. Electricité et télécommunication

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.

Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Toute construction ou installation doit être implantée au moins :

- à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 35,
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales n° 35 et 159,
- à 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies routières,
- à 2 mètres de la limite d'emprise des chemins d'exploitation et des chemins ruraux,
- à 2 mètres de la limite d'emprise des pistes cyclables.

Toutefois, en cas de construction existante implantée hors de cette implantation par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés, uniquement en cas de travaux de mise en conformité de l'existant et à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5m de la limite de l'emprise publique.

De plus, toute construction ou installation doit être située à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN80);

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

Une distance de recul de 5 m doit être respectée :

- par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire séparative,
- par rapport à tout fossé
- et par rapport à toute limite d'emprise de chemin privé

Toutefois, en cas de construction existante implantée hors de cette implantation, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés, uniquement en cas de travaux de mise en conformité de l'existant et à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ou aux aménagements liés à l'accès des bâtiments qui peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1,5 mètre de ces limites.

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

Non réglementée.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone A et les secteurs Ac et As : Non réglementée.

Dans le sous-secteur Ac1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone A et le secteur As, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Dans le secteur Ac et le sous-secteur Ac1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise, rendus indispensables du fait de l'activité exercée sur le site ;
- en cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

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

11.1. 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.

Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le paysage du site. Notamment, les matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.

11.2. Clôtures

A moins que l'activité du site ne le permette, les clôtures sur rue sont réalisées à l'aide de haies végétales éventuellement doublées de grilles ou de grillage d'aspect acier galvanisé.

Les clôtures en limites séparatives sont réalisées en grilles ou de grillage d'aspect acier galvanisé.

Les clôtures, à l'alignement de la rue et en limite séparative, ne peuvent dépasser 1m80.

11.3. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de la voie.

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

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres compris entre la construction et l'espace public (voies, chemins) doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

13.2. Les plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives (cf. liste des essences jointe en annexe).

Dans le **secteur As** uniquement

13.3. L'unité foncière doit maintenir une surface perméable d'au moins 50% de sa superficie.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.