

COMMUNE DE  
KEMBS

## LOTISSEMENT "RUE DU RUISSEAU"

PA10 - REGLEMENT

Date de création : 17.12.2018

PHASE DE MISSION

PERMIS D'AMENAGER

Atelier Alain Calmus  
selarl d'architecture



4, faubourg des  
Ancêtres  
90000 BELFORT  
Tel: 03.84.28.33.12

<https://www.calmus-achi.com/>

**AMS**  
INGENIERIE

3 Boulevard de l'Europe  
N° 93 Tour de l'Europe  
68100 MULHOUSE

Signature bureau d'études:

Signature architecte:

atelier d'architecture  
~~Alain Calmus~~  
4, faubourg des Ancêtres  
90000 BELFORT

INDICE

NATURE DE LA MODIFICATION

22.07.18

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

ETABLI PAR : N.S.

VERIFIE PAR : T.S.

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement définit les règles particulières auxquelles les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer. Les règles sont applicables à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette.

Ce règlement vient compléter le règlement d'urbanisme applicable au secteur. Il s'inspire directement des règles d'urbanisme définies par la commune dans son projet de PLU. Ainsi, est représenté sur le plan de composition le zonage du PLU en cours de validation. Les règles d'urbanisme ci-après ont la même numérotation et intitulé que le projet de PLU.

## **1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées par l'article 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à destination agricole.

## **2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine et sociale.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) mentionnés à hauteur de 30% du nombre de logements créés.

## **3 : Desserte des terrains par les voies publiques**

**3.1** Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie d'effectuer aisément un demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8m et une largeur de chaussée inférieure à 5m.

Néanmoins pour les voies en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4m pour les voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements
- 6m pour les voies dont le but est de desservir 3 logements et plus.

### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Certains lots situés en bordures de la rue du ruisseau bénéficient d'un accès depuis la rue du ruisseau existante. La position de cet accès est fixée sur les pièces graphiques (PA4 et PA9 notamment). En cas de modification du parcellaire, la position des accès devra être définie en concertation avec la commune de Kembs pour ne pas pénaliser les aménagements et infrastructures de la rue du ruisseau.

## **4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**4.1 Adduction d'eau potable** – Il appartient à chaque acquéreur de réaliser une demande d'ouverture de branchement auprès du concessionnaire du réseau eau potable sur la commune de KEMBS. Les frais d'équipement et d'ouverture du service sont à la charge de l'acquéreur du lot.

**4.2 Électricité 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 et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**4.3 Assainissement** – Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables.

**Eaux usées** – Les eaux usées seront raccordées sur le regard de visite mis en place par l'aménageur sur chaque lot. Aucun système de traitement n'est à installer avant rejet dans ce regard.

Il appartient à l'acquéreur de mettre en place un dispositif anti refoulement des eaux vers l'habitation.

Avant tous travaux, il conviendra de déposer une demande d'autorisation de déversement à Saint-Louis Agglomération.

**Eaux pluviales** – L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur la propriété par des dispositifs adaptés au terrain. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur la voie de desserte, publique ou privée.

**4.4 Collecte des déchets** – Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière. Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation. Les lots desservis par les voies privatives non rétrocédées A et B doivent présenter leurs conteneurs en limite de domaine public, dans la surlargeur prévue à cet effet. Ces surlargeurs sont des aires de présentation, les conteneurs doivent en dehors des jours de collecte regagner la propriété auxquels ils sont rattachés.

## **5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions enterrées, y compris celle dont une partie resterait visible après travaux (accès de garage enterrés par exemple)
- Aux murs de soutènement,
- Aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Aux infrastructures et équipements public ou technique (transformateur).
- Aux carports (qui doivent être ouverts sur 4 côtés et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m, ils peuvent être accolés à une construction et ils peuvent intégrer les clôtures).
- Aux locaux pour le stockage des déchets (avec longueur max de 4m et une hauteur max de 3 m et uniquement pour les lots destinés à recevoir des collectifs).

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

**5.1** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance d'au moins égale à 4m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.

**5.3** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.

**5.4** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2m par rapport à l'alignement de la voie.

**5.5** Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée.

## **6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions enterrées, y compris celle dont une partie resterait visible après travaux (accès de garage enterrés par exemple)
- Aux murs de soutènement,
- Aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Aux infrastructures et équipements public ou technique (transformateur).
- Aux carports à condition qu'ils soient ouverts sur 4 côtés et que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres, ils peuvent être accolés à une construction et ils peuvent intégrer les clôtures.
- Aux abris de jardin non maçonnés dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres.

### **6.1 Sur une profondeur de 20m par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**

**6.1.1** 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 2 points sans pouvoir être inférieure à 3.00m

**6.1.2** L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

**6.1.2.1** Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 3m.

**6.1.2.2** Dans le cadre d'un projet architectural commun aux 2 propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article 9.

### **6.2 Au-delà d'une profondeur de 20m par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**

**6.2.1** La distance comptée à l'horizontale 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 3.00m

**6.2.2** L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

**6.2.2.1** Dans le cadre d'un projet architectural commun aux 2 propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article 9.

**6.2.2.2** Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4m et sa longueur de façade sur limite 7m mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12m mesurés sur 2 côtés consécutifs.

La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres

### **Dispositions applicables quelle que soit la profondeur**

**6.3** Nonobstant les articles 6.1 et 6.2, d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.

**6.4** La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 2 mètres.

**6.5** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative.

## **7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

La distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3m.

## **8 : Emprise au sol des constructions**

**8.1** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

**8.2** Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas :  
- aux piscines et aux annexes isolées de moins de 20m<sup>2</sup>,  
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **9 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie qui dessert le terrain jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les constructions tiendront compte de la présence d'eaux de nappes souterraines sur le terrain et du niveau des collecteurs d'eaux usées et prendront toutes les précautions nécessaires.

Les sous-sols sont interdits.

**Calage du rez-de-chaussée**

**9.1** Sauf pour les lots destinés à recevoir de l'habitat intermédiaire ou collectif le niveau fini du rez-de-chaussée pour les parties habitables sera positionné entre 0cm et +100cm, par rapport au niveau de la voirie au droit de la construction.

**Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale**

**9.2** La hauteur des constructions est limitée à 14m au faîtage.

**9.3** Dans le cas des toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50m de hauteur au maximum.

Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50m. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.

**9.4** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50m pour les circulations verticales, cheminées et ouvrages techniques affectés à ces constructions.

**9.5** Dans les couloirs électriques, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.

**10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**10.1 Dispositions générales** – Un 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.

**10.2 Matériaux** – Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**10.3 Clôtures** – La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,60m mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1m mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie pourtant la hauteur totale de la clôture à 1,60m maximum.

A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur des murs pleins compatible avec la sécurité de la circulation routière.

La hauteur des clôtures sur limite séparative est limitée à 2m.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les parcelles situées en façade Est de l'opération attenante à la zone de recul qui figure au plan de composition devront clôturer leur terrain et s'interdire toute intrusion ou exploitation de ladite zone de recul. Ainsi les accès et portillons vers cette zone sont interdits. Cette clôture est à entretenir et maintenir en état.

### **10.5 Locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles –**

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, des locaux et aires aménagées pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

## **11 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **11.1 Dispositions générales**

**11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.

En cas d'opération comportant plusieurs constructions, les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées.

**11.1.4** L'édification des abris de jardins et annexes n'est pas soumise aux obligations en matière d'aires de stationnement.

**11.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

**11.1.6** Les carports constituent des aires de stationnement. Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50m et une longueur minimale de 5m.

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire. Lorsqu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

### 11.2 Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
<b>Logements</b>	
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS : 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher. Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20% de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur. Il est également exigé une aire ou un local commun pour le stationnement des deux-roues.	
MAISONS INDIVIDUELLES y compris les maisons individuelles groupées : 3 places	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre + stationnement du personnel.
<b>Bureaux</b>	50% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places.
<b>Commerce</b>	100% de surface de plancher.
<b>Artisanat</b>	50% de surface de plancher avec un minimum de 2 places.
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes opérations usuelles de chargement, déchargement et de manutention.

### 11.3 Stationnement des vélos

Pour toutes les destinations visées ci-dessus, hormis pour les maisons individuelles, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher 1 ou 2 vélos maximum) en fonction des besoins et de la fréquentation de la construction.

## 12 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

### 12.1 Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres.

## 13 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

**14 : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementées

Fait à Mulhouse, le 17.12.18

Modifié le 23.01.19

Modifié le 22.07.2019