PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **KESKASTEL**

REGLEMENT ECRIT

(Pages modifiées)

Approbation du PLU	le 18/06/2009
Modification n°1	le 20/08/2012
Révision simplifiée n°1	le 20/08/2012
Modification n°2	le 25/07/2014
Modification simplifiée n°1	le 16/12/2014

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date du 22/10/2021,

MAIRIE DE KESKASTEL (Bas-Rhin)

A Keskastel,

le Maire,
Gabriel GLATH

atip
AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **KESKASTEL**

REGLEMENT ECRIT

(Pages modifiées)

Approbation du PLU	le 18/06/2009
Modification n°1	le 20/08/2012
Révision simplifiée n°1	le 20/08/2012
Modification n°2	le 25/07/2014
Modification simplifiée n°1	le 16/12/2014

MODIFICATION N°3

NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Keskastel
Le 09/07/2021

le Maire,
Gabriel GLATH

MAIRIE DE KESKASTEL (BAS-RHIN)

atip
AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

- en cas où la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,5 mètres,

- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes,

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la parcelle voisine.

7.4.2. Les constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

7.4.3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 UA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. ~~Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.~~

Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

8.2. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

8.3. Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, ...)

8.4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,

- En cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment sinistré,

- Aux équipements publics et aux constructions d'utilité publique.

8.5. Les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une même propriété de manière jointive.

Article 9 UA : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UA : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport au~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.1. En secteur UAa et UAb

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.

10.2. En secteur UAc

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

10.3. Dans l'ensemble de la zone

10.3.1. La hauteur des annexes ne pourra excéder 2.50 mètres à l'égout de la toiture et 5 mètres au faîtage. Leur hauteur maximale sur limite séparative est fixée 3,5 mètres.

10.3.2. En cas de sinistre, le bâtiment reconstruit dans un délai de 2 ans peut conserver la hauteur d'origine.

10.3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions d'utilité publique pour lesquelles la hauteur est limitée à 13 mètres en tout point.

Article 11 UA: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Généralités

11.1. Dans le secteur UAa

11.1.1. Dans le secteur UAa, l'accès des garages donnant sur l'espace public sera de plain-pied, sauf en cas de rampe de garage déjà existante.

11.1.2. Dans le cas de la transformation, de l'extension ou de la réhabilitation d'une construction existante, la forme générale de la construction, les proportions de la façade sur rue doivent être respectées.

8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

~~**8.2.** Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.~~

~~**8.3.** Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.~~

Article 9 UX: Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

9.2. Dans les secteurs UXz et UXza , l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 UX: Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport au~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.1. La hauteur maximale des constructions autorisées dans la présente zone est fixée à 15 mètres.

10.2. Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11UX: Aspect extérieur des constructions

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.3. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.

11.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.

11.5. Les coloris des enduits et des menuiseries extérieures seront indiqués lors du dépôt de la demande de permis de construire.

11.6. La teinte des façades devra être monochrome ou uniforme.

III. Cas de la voie ferrée

6.4. Sauf dispositions contraires, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Article 7 UL : Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 UL : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

8.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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. Sont exemptés de cette disposition, les installations légères de loisirs, les mobil homes et les caravanes.

Article 9 UL : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 UL : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport au~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Article 8 IAUa : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~**8.1.** Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.~~

~~**8.2.** Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.~~

8.~~3~~.1 L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAUa : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :

- ***pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités :***

  - 10 mètres au faîtage, et 7 mètres à la gouttière,

  - un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable ;

- ***pour les autres volumes :***

  - 3,5 mètres maximum,

  - un seul niveau ;

- ***pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels:***

  - la hauteur est limitée à 13 mètres

7.4. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.

7.5. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 IAUz : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

~~**8.2.** Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.~~

~~**8.3.** Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.~~

Article 9 IAUz : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

9.2. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 IAUz : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport au~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 15 mètres.

10.3. Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11IAUz : Aspect extérieur des constructions

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

~~**8.1.** Les bâtiments situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.~~

~~**8.2.** Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.~~

8.~~3~~.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

Article 9 IIAUa : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IIAUa : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport au~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. Les constructions nouvelles ne peuvent excéder :

- ***pour les bâtiments à usage principal d'habitations ou d'activités:***

  - 10 mètres au faîtage, et 7 mètres à la gouttière,

  - un rez-de-chaussée, un étage plein et un niveau sous comble aménageable;

- ***pour les autres volumes:***

  - 3,5 mètres maximum,

  - un seul niveau ;

- ***pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les édifices culturels:***

  - la hauteur totale est limitée à 13 mètres.

6.6. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs, sauf ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

Article 7 IIAUz: Implantations de constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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. Toutefois, une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si le bâtiment présente des dangers d'incendie ou provoque des nuisances.

7.3. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier.

7.4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

7.5. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.

7.6. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0.80 mètre de ces limites.

Article 8 IIAUz: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

8.2. Une distance de 4 mètres pourra être imposée pour des raisons de sécurité.

~~**8.2.** Les bâtiments à usage d'habitation et de bureau situés sur un même terrain doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.~~

~~**8.3.** Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.~~

Article 9 IIAUz : Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

9.2. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Article 10 IIAUz : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée ~~par rapport au~~ en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de commerce, et de bureaux est fixée à 10 mètres.

10.3. Sont exclus du champ d'application, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication.

Article 11 IIAUz: Aspect extérieur des constructions

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.3. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la RD 338 à l'entrée Nord et la RD 1061 à l'entrée Sud de Keskastel, devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.

11.4. Les enseignes ne devront pas être installées au dessus des parties sommitales des façades.

11.5. La teinte des façades devra être monochrome ou uniforme.

11.6. La hauteur totale des clôtures sur rue ne devra pas excéder 2 mètres. La nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

Article 12 IIAUz: Stationnement des véhicules

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés sur le terrain privatif.

Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

8.2. Les bâtiments non jointifs construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 9 A: Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du ~~par rapport au~~ niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne pourra excéder 10 mètres au faîtage.

10.3. La hauteur maximale des constructions destinées aux activités agricoles, d'élevage, de pisciculture, horticole et de pépinière, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne pourra excéder 10 mètres.

Cette mesure ne s'applique pas aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc… pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

10.4. Les abris de jardins ne doivent pas excéder 3.50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Article 11 A: Aspect extérieur des constructions

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Article 12 A: Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 8 N : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à l'aplomb du ~~par rapport au~~ niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

10.2. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres hors tout.

Article 11N: Aspect extérieur des constructions

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront être unifiés et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.