

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
APPROUVEE par délibération du
conseil municipal en date du :

Le Maire

Commune de

KIRCHHEIM

MODIFICATION N°1

SOMMAIRE

- Notice explicative
- Rapport de présentation
- Règlement
- Plan de zonage au 1/2000^e

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
APPROUVEE par délibération du
conseil municipal en date du :

Le Maire

Commune de

KIRCHHEIM

MODIFICATION N°1

**Notice
explicative**

Le Plan Local d'Urbanisme (*PLU*) de la commune de **Kirchheim** a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2007.

Le présent dossier constitue **la première modification** du PLU depuis son approbation.

A. Objet de la modification

La présente modification a pour objet les points suivants :

- Création d'un secteur de zone propre à la zone UX, afin de permettre l'implantation des constructions sur limite séparative.
- Modification du règlement du PLU pour augmenter la superficie maximale relative aux constructions annexes.
- Mise en conformité du dossier PLU au regard de la réforme des autorisations d'urbanisme, modifiant le code de l'urbanisme.
- Mise en conformité du dossier PLU de la commune de Kirchheim au regard du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (*PPRI*) du bassin versant de la Mossig.
- Correction d'une erreur manifeste de rédaction de l'article 13 de la zone UX.

B. Les points concernés par la modification

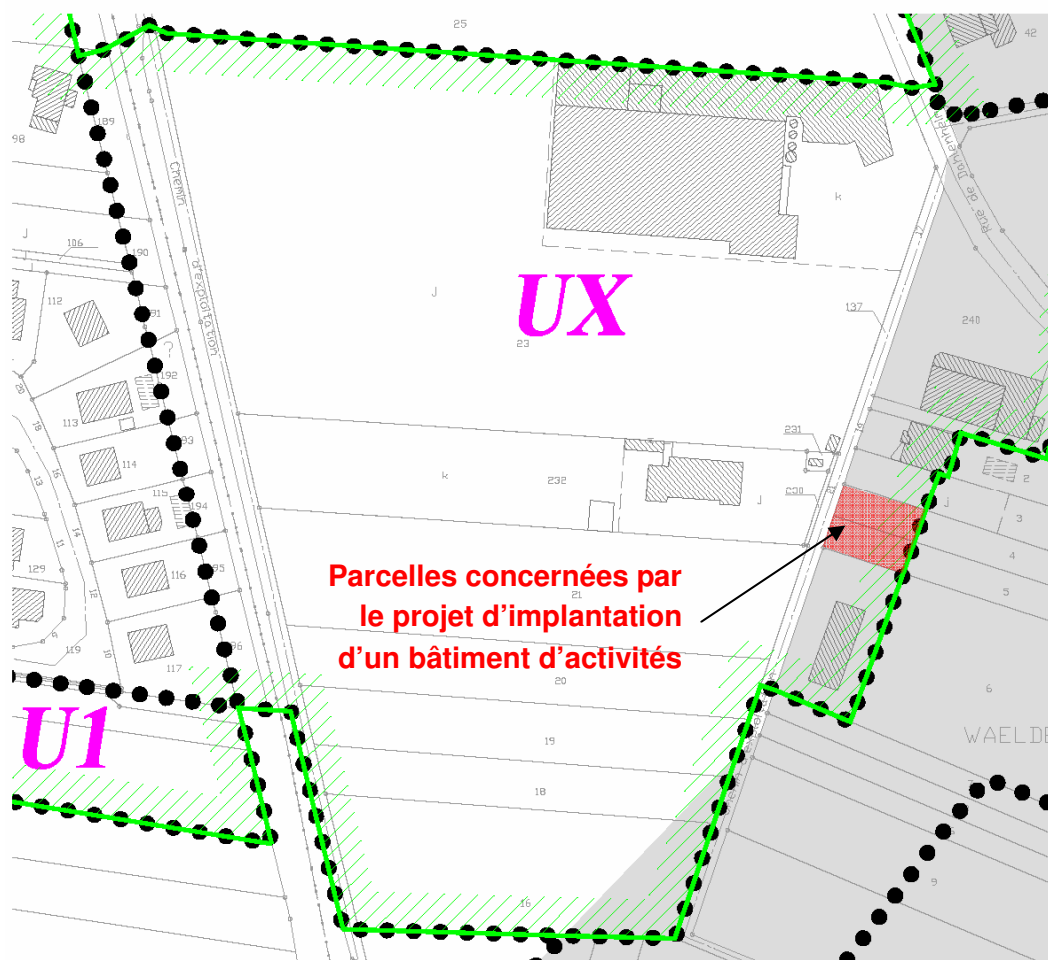
Point n°1 : Modification du règlement de la zone UX afin de permettre l'implantation des constructions sur limite séparative

→ Justification

La commune de Kirchheim a récemment été sollicitée pour l'implantation d'une entreprise artisanale sur les parcelles n°4 et 5, propriétés communales et situées en zone UX (zone à vocation d'activités économiques). L'unité foncière constituée de ces deux parcelles représente une superficie totale d'environ 16,5 ares dont environ 3,90 ares sont constructibles, en zone UX. Par ailleurs, ces deux parcelles disposent d'une façade sur rue inférieure à 18 mètres.

Aussi, la commune de Kirchheim souhaite adapter la zone UX en autorisant l'implantation des constructions sur limite séparatives afin de permettre la réalisation de ce projet d'activités et de ne pas empêcher les projets à venir, qui pourrait se voir contraints du fait de la configuration étroite de certaines parcelles en zone UX. Pour ce faire, il est proposé de créer un secteur de zone UXa spécifique aux parcelles de petites tailles pour ne pas contraindre le développement économique sur ces terrains.

Précisons par ailleurs, que ce point de modification satisfait aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui visent notamment à « renforcer le tissu économique ».



→ Les pièces modifiées du dossier PLU

Le point n°1, relatif à la présente modification, entraîne des changements dans les documents suivants :

▪ Le rapport présentation

Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction pour introduire dans les parties justificatives relatives au zonage et au règlement le secteur de zone UXa, autorisant l'implantation des constructions sur limite séparative. Les pages 61 et 69 sont modifiées en conséquence :

▪ Le règlement

Le règlement est modifié dans la rédaction de l'article 7UX, page 24, en autorisant l'implantation des constructions sur limite séparative en ce qui concerne le secteur de zone UXa.

Par ailleurs, caractère de la zone UX est complété par l'introduction de ce nouveau secteur de zone à la page 21, ainsi qu'à l'article 3 (division du territoire en zones) du titre 1 (disposition générales), page 5.

▪ Le zonage

Le plan de zonage au 1/2000^e est modifié par la création d'un secteur de zone UXa au niveau des parcelles n°3, 4 et 5 appartenant à la zone UX

→ Impact sur l'environnement

Cette modification suppose des impacts sur l'environnement limités qui se résument à une augmentation possible de l'imperméabilisation des sols.

Point n°2 : Modification du règlement du PLU pour augmenter la superficie maximale autorisée pour les annexes

→ Justification

La commune de Kirchheim souhaite augmenter la superficie maximale autorisée pour les constructions annexes. La superficie maximale de cette typologie de construction est actuellement fixée à 30 m². Cette norme semble ne pas être adaptée à la réalité des besoins des habitants de la commune. En effet, si 30 m² peut satisfaire les attentes d'une petite remise ou le garage d'une habitation, cette superficie maximale imposée peut contraindre l'implantation et le développement de bâtiments qui nécessiterait, de par sa destination (d'activités par exemple), une superficie accrue.

Aussi, la commune souhaite augmenter cette norme de façon raisonnable, et la porter la superficie maximale autorisée à 50m².

→ Les pièces modifiées du dossier PLU

Le point n°2 de la présente modification impose une modification du document suivant :

- **Le règlement**

Le règlement est modifié à l'article 6 (définition) du Titre 1 relatif aux dispositions générales.

- **Impact sur l'environnement**

Cette modification suppose peu d'impacts sur l'environnement, puisque l'augmentation de la superficie maximale autorisée pour les annexes va risque d'engendrer une augmentation limitée de l'imperméabilisation des sols.

Point n°3 : Adaptation du dossier PLU à la réforme des autorisations d'urbanisme, modifiant le code de l'urbanisme

- **Justification**

L'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007 de la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme qui a modifié le code de l'urbanisme, suppose une adaptation du dossier du Plan Local d'Urbanisme de Kirchheim. Ainsi, les articles modifiés ou abrogés du code de l'urbanisme ne doivent plus être mentionnés dans le règlement du PLU.

Par ailleurs, la réforme du permis de construire suppose d'exprimer les normes de stationnement en m² au regard de la SHON, et non plus par rapport au nombre de pièces par logement puisque le plan masse du projet n'est plus une pièce requise. A ce titre, la commune souhaite établir une norme de stationnement qui imposera 2 places de stationnement pour les habitations de 75 m² de SHON ou moins, et pour une superficie supérieure à cette norme, 1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 75 m² de SHON entamée.

- **Les pièces modifiées du dossier PLU**

Le point n°3, relatif à la présente modification, entraîne des changements dans le document suivant :

- **Le règlement**

Le titre 1 relatif aux dispositions générales est modifié par la suppression de l'article 2 « Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ». Cette suppression modifie aussi le sommaire du règlement.

En conséquence les pages 2, 4 et 5 sont rectifiées.

L'article 2UA, page 7, est rectifié par la suppression de la mention faite à l'article L430-1 du code de l'urbanisme. Cet article qui traitait du permis de démolir a été abrogé depuis le premier octobre 2007.

Les normes de stationnement, à l'article 12, sont rectifiées dans les zones suivantes :

- zone UA, page 12 et 13
- zone UB, page 20
- zone UX, page 26

→ Impact sur l'environnement

Aucun impact n'est identifié.

Point n°4 : Mise en conformité du dossier PLU au regard du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Mossig

→ Justification

Ce point de modification vise à la mise en conformité du dossier PLU avec le PPRI, approuvé le 29 janvier 2007, soit 2 mois avant l'approbation du PLU de la commune de Kirchheim. En effet, Le PPRI de la Mossig s'impose depuis son approbation comme une servitude d'utilité publique qui doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

A ce titre, le règlement de PLU impose à l'article 11, pour les zones UB et UX, une hauteur maximale de la dalle rez-de-chaussée portée à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux. Or, pour certains secteurs concernés par le PPRI des hauteurs minimales de cote de plancher sont à respecter, pouvant être en contradiction avec les dispositions édictées dans le règlement du PLU.

Aussi, ce point de modification permet d'intégrer une mesure dérogatoire pour les secteurs concernés par le PPRI, afin de lever toute contradiction entre le règlement du PLU et celui du PPRI, et que le règlement de ce dernier puisse s'appliquer clairement.

→ Les pièces modifiées du dossier PLU

Le point n°4, relatif à la présente modification, entraîne des changements dans le document suivant :

▪ Le règlement

La rédaction de l'article 11 des zones UB et UX est complétée, aux pages respectives 18 et 25, par l'introduction mesure réglementaire dérogatoire afin de satisfaire la prise en compte du PPRI de la Mossig.

→ Impact sur l'environnement

Aucun impact n'est identifié.

Point n°5 : Correction d'une erreur manifeste de rédaction de l'article 13 de la zone UX

→ Justification

Le règlement du PLU présente une erreur manifeste à l'article 13 de la zone UX. En effet, la rédaction de cet article précise que la surface du terrain d'assiette de la construction doit être traitée en espaces verts à hauteur de 10%. Cette valeur exprimée en chiffre est aussi précisée, à la suite et entre parenthèses de manière écrite. Aussi, cette valeur exprimée en lettre présente, de « vingt pour cent », constitue une erreur d'écriture qu'il est nécessaire de corriger et de remplacer par « dix pour cent ».

→ Les pièces modifiées du dossier PLU

Le point n°5, relatif à la présente modification, entraîne des changements dans le document suivant :

▪ Le règlement

La rédaction de l'article 13 de la zone UX est rectifiée, à la page 26, afin que la valeur écrite corresponde à « dix pour cent » de la surface du terrain d'assiette de la construction à traiter en espaces verts.

→ Impact sur l'environnement

Aucun impact n'est identifié.

C. Justification de la procédure utilisée

Le présent projet de modification est soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Ainsi, c'est l'article L.123-13 qui s'applique.

Le projet de modification respecte les dispositions de cet article, dans la mesure où :

Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan,

Le projet n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels,

Les points modifiés ne comportent pas de graves risques de nuisances,

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

D. Comment lire les modifications effectuées dans les différentes pièces du dossier PLU

Les modifications des différentes pièces du dossier PLU, présentées ci-après, sont identifiées de la façon suivante :

- les parties textuelles insérées sont soulignées et dactylographiées en rouge ;
- les parties textuelles supprimées sont identifiées dans un encart situé dans la marge à droite et portant la mention « supprimé ».

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
APPROUVEE par délibération du
conseil municipal en date du :

Le Maire

Commune de

KIRCHHEIM

MODIFICATION N°1

**Rapport
de
présentation**

La zone UB comprend également **un secteur de zone UBa** qui vient combler une vaste dent creuse entre deux lotissements classés en zone UB au Sud-Ouest du village. Ce secteur de zone UBa, actuellement cours de viabilisation, doit accueillir une opération de lotissement communal qui proposera une mixité entre petits collectifs et maisons individuelles. Son classement est justifié par les prescriptions particulières en matière d'implantation et de hauteur des constructions qui y seront admises.

- **La zone UX** correspond à une zone déjà urbanisée à vocation d'activités économiques. Elle se situe au Sud du village et comprend notamment l'entreprise JACO et des terrains prévus pour permettre l'implantation de bâtiments d'activités compatibles avec l'environnement résidentiel proche. Cette zone intègre un secteur de zone UXa délimitant les parcelles de petites tailles où le mode d'implantation est réglementé de manière à ne pas contraindre de développement économique des terrains concernés.

- **La zone à urbaniser 2AUI** est un secteur destiné à une urbanisation à moyen ou long terme dont la vocation principale sera l'habitat. Néanmoins elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. La zone 2AUI se situe au Sud-Ouest du village, sur des terrains à l'abri de tout risque d'inondation, en première couronne autour des zones UB et UBa.

Cette nouvelle zone d'urbanisation a été définie de manière à créer une unité urbaine groupée, autour du tissu bâti existant, permettant d'éviter une urbanisation linéaire.

- **La zone agricole A** correspond aux terres agricoles de la commune à préserver pour leur potentiel biologique, économique et agronomique. Elle couvre la majorité du ban communal.
Le découpage des espaces agricoles de Kirchheim correspond à une volonté de concilier le développement agricole avec la protection de l'environnement et du paysage.

Les secteurs de zone As correspondent à des espaces agricoles constructibles destinés au développement de l'activité agricole du village. Ces secteurs agricoles constructibles ont notamment été définis de façon à limiter l'impact paysager des futures constructions.

Ces secteurs agricoles constructibles sont répartis autour du noyau villageois. Celui situé à l'Est du village comporte une exploitation d'élevage, qui est une installation classée et pour laquelle le principe de réciprocité établi par l'article L111-3 du Code Rural est appliqué (avec notamment un périmètre inconstructible de 100 m autour du bâtiment). Le secteur agricole constructible le plus important, en termes de superficie, a été défini au Sud-Est du ban communal, pour répondre aux besoins futurs de la commune. Il s'étend pour une partie limitée sur des terres identifiées comme inondables.

En zone UA, lorsque les bâtiments ne sont pas implantés sur limite séparative, un recul minimal, dépendant de la hauteur de la construction est fixé. Toutefois, le règlement autorise sous certaines conditions un léger recul des constructions, conformément à la tradition locale du Schlupf. L'objectif de cette mesure est de conserver les caractéristiques d'alignement des bâtiments traditionnels du centre ancien du village et de maintenir la continuité visuelle des rues.

Le tissu urbain de **la zone UB** se démarque totalement de celui de la zone UA. Chaque maison s'isole au centre de la parcelle, il n'y a pas de maisons mitoyennes. Le règlement impose un retrait minimal qui est fonction de la hauteur de la construction. Cette prescription va dans le sens des aspirations des habitants (priviliégiant le modèle de maison individuelle, implantée au milieu de sa parcelle) et de l'évolution des modes de vie. Elle permet également d'assurer des conditions d'ensoleillement satisfaisantes entre les deux bâtiments situés de part et d'autre de la limite séparative. A noter toutefois que l'implantation de la construction sur une seule limite séparative reste autorisée, afin de permettre une évolution des constructions vers des modes d'habitat intermédiaires et de privilégier notamment une densification de l'habitat.

Pour cette dernière raison, dans **le secteur de zone UBa** le recul minimal de la construction principale par rapport à la limite séparative a été fixé à 0,5 mètres pour favoriser une densification de l'habitat. Cette mesure a aussi pour vocation de favoriser une implantation des constructions avec pignon sur rue, et de permettre les débords de toitures, conformément aux modes d'implantation et à l'architecture traditionnelle régionale.

En zone UX, A et N, le règlement ne permet pas une implantation sur limite séparative. Il définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, celle-ci ne pouvant toutefois pas être inférieure à 5 mètres. Cette mesure permet notamment la réalisation d'aménagements et d'espaces verts susceptibles de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments. Toutefois, la zone UX fait exception en autorisant dans un secteur de zone UXa, l'implantation des constructions sur limite séparative. Ce secteur de zone délimite les parcelles de petites tailles de la zone UX, dont l'urbanisation risquerait d'être contrainte en l'absence d'une réglementation spécifique.

En zone A et N, les constructions et installations devront également observer un recul minimal de respectivement 5 et 6 mètres par rapport aux berges de la Mossig afin de préserver la végétation spécifique (ripisylve) à proximité du cours d'eau.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
APPROUVEE par délibération du
conseil municipal en date du :

Le Maire

Commune de

KIRCHHEIM

MODIFICATION N°1

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	4
ARTICLE 5 : DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU1	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	36

Supprimé : **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES** . 3[¶]

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN . 4[¶]

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS . 4[¶]

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES . 4[¶]

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES . 5[¶]

ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V . 5[¶]

ARTICLE 6 : DEFINITIONS . 5[¶]

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES . 6[¶]

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA . 7[¶]

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB . 14[¶]

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX . 21[¶]

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER . 27[¶]

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU1 . 28[¶]

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE . 30[¶]

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE . 36[¶]

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de KIRCHHEIM dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 6 zones :

- la zone urbaine **UA** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB, comprenant un secteur UBa** (qui identifie le lotissement « Entre les villages »), où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX, comprenant un secteur UXa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU1** où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement ;
- la zone agricole **A, comprenant un secteur As**, où s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement ;
- la zone naturelle et forestière **N, comprenant trois secteurs NI, Nj et Nc**, où s'appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Article 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Supprimé : Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- ¶
- 1. les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme ;
- <#>L'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique (article R.111-2),
- <#>La conservation et la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques (article R.111-3.2),
- <#>Les conditions d'accès et de desserte par les voies publiques (liées en particulier aux exigences de la sécurité routière (article R.111-4),
- <#>La protection de l'environnement naturel (article R.111-14.2),
- <#>La préservation des actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15),
- <#>La protection des sites et des paysages naturels ou urbains (article R.111-21),
- 2. l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 3. les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- 4. l'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- 5. les servitudes d'utilité publique ;
- 6. les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Supprimé : 3

Supprimé : 4

Supprimé : 5

Article 5 : Définitions

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment d'une surface hors œuvre brute (ou d'une emprise au sol) inférieure ou égale à **50 (cinquante) m²**, d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 20 et 52°. La hauteur maximale hors tout d'un bâtiment annexe est limitée à 3.50 m (trois mètres et cinquante centimètres).

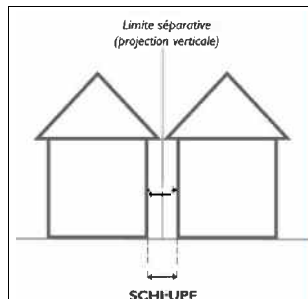
Supprimé : 6

Supprimé : 30 (trente) m²

Schlupf : est considéré comme schlupf l'espace nécessaire au débord de toiture, dans le cas de constructions édifiées pignon sur rue.

Selon la tradition locale, l'espace total libéré entre deux constructions est d'environ 60 à 80 cm.

Au-delà de 0.80 mètre, cet espace n'est plus considéré comme un « schlupf ».



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances **dans le respect des principes fixées par les Orientations d'Aménagement.**

Elle identifie le vieux village.

La zone UA comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir.

Supprimé : , conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

Article 11UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

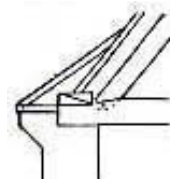
- Les **bardages métalliques** devront être recouverts d'une couleur sombre.

- Les **toitures** des volumes principaux des bâtiments auront deux pans symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.

Cette disposition ne s'applique pas aux **bâtiments publics**.

Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments à vocation économique devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°.

Des aménagements (pente plus faible, toiture terrasse,...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.



- Les **couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

- **Couleurs des façades** : les couleurs vives sont interdites.

- Les **aménagements de combles, les surélévations et extensions de bâtiments existants** devront être conçus dans le respect de l'architecture générale initiale.

- Les **clôtures** implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux et les couleurs employés. La hauteur des clôtures ne devra pas être inférieure à **1.50 m** par rapport au niveau de la rue, sauf pour les ouvertures nécessaires à la réalisation d'une porte, d'un portail ou d'un porche.

- **Les antennes paraboliques** : La couleur de toute antenne parabolique doit être similaire à celle des matériaux voisins de son implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celles des matériaux de couverture. Leur implantation en balcon vu depuis la voie publique est interdite.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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.

Mis en forme : Espace Avant :
6 pt

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<p>Habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 75 m² de surface hors œuvre net (SHON) - Nombre de places supplémentaires exigées par tranche de 75 m² de SHON entamée, au-delà d'une superficie de 75 m² de SHON 	<p>2</p> <p>1</p>
<p>Bureaux, commerces et services</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places pour 40 m² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs 	1
<ul style="list-style-type: none"> - Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette supplémentaire 	2
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de place pour 10 m² de salle de café ou de restaurant 	1
<p>Autres équipements</p> <p>Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	
<p>Equipements publics</p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.</p>	
<p>(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>	

Supprimé : Logement

Supprimé : par logement de 1 à 3 pièce(s)

Supprimé : par logement à partir de 4 pièces

Supprimé : 3

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBa :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de combles habitables.

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12,50 mètres (douze mètres et cinquante centimètres).

Exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne pourra excéder : un rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre 1 – Article 5)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

- **La dalle de rez-de-chaussée** devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés au plan de zonage, la cote de plancher de la dalle de rez-de-chaussée devra être implantée conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

- **Les bardages** de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquelles un bardage bois pourra être autorisé.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Habitations</u>	
- Nombre de places pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 75 m ² de surface hors œuvre net (SHON),	2
- Nombre de places supplémentaires exigées par tranche de 75 m ² de SHON entamée, au-delà d'une superficie de 75 m ² de SHON,	1
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Supprimé : Logement

Supprimé : par logement de 1 à 3 pièce(s)

Supprimé : 3

Supprimé : par logement à partir de 4 pièces

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone **UX** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités économiques, ainsi que leurs dépendances.

La zone comprend un secteur de zone **UXa** disposant, en terme d'implantation, d'une réglementation adaptée aux parcelles de petites tailles,

La zone UX comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

- Les activités de commerce liées à une activité industrielle ou artisanale fonctionnant dans la zone,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existant dans la zone, dans la limite de 20 (vingt) % de la superficie hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

Article 7UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale

Le bâtiment à construire doit être implanté de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 5 (cinq) mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le secteur de zone UXa.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

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

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

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux bâtiments non jointifs peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9UX : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % (soixante) de la superficie du terrain.

Article 10UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **hors tout** ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que silos, ouvrages techniques...

Article 11UX : Aspect extérieur

Dispositions générales

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

- **La dalle de rez-de-chaussée** devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, repérés au plan de zonage, la cote de plancher de la dalle de rez-de-chaussée devra être implantée conformément aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

- **Toitures** : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 25 et 35°. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture ne respecte pas cette disposition. Dans ce cas, la pente à respecter est celle du bâtiment d'origine.

- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.

- **Les enseignes** devront être intégrées dans le gabarit de la construction.

Article 12UX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (1)
<u>Habitations</u>	
- Nombre de places pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 75 m ² de surface hors oeuvre net (SHON),	2
- Nombre de places supplémentaires exigées par tranche de 75 m ² de SHON entamée, au-delà d'une superficie de 75 m ² de SHON,	1
<u>Bureaux ou services</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<u>Autres équipements</u> : Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m ² .	

Supprimé : Logement

Supprimé : par logement de 1 à 3 pièce(s)

Supprimé : 3

Supprimé : par logement à partir de 4 pièces

Article 13UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

10 % (dix pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traité en espaces verts.

Supprimé : vingt

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°1
APPROUVEE par délibération du
conseil municipal en date du :

Le Maire

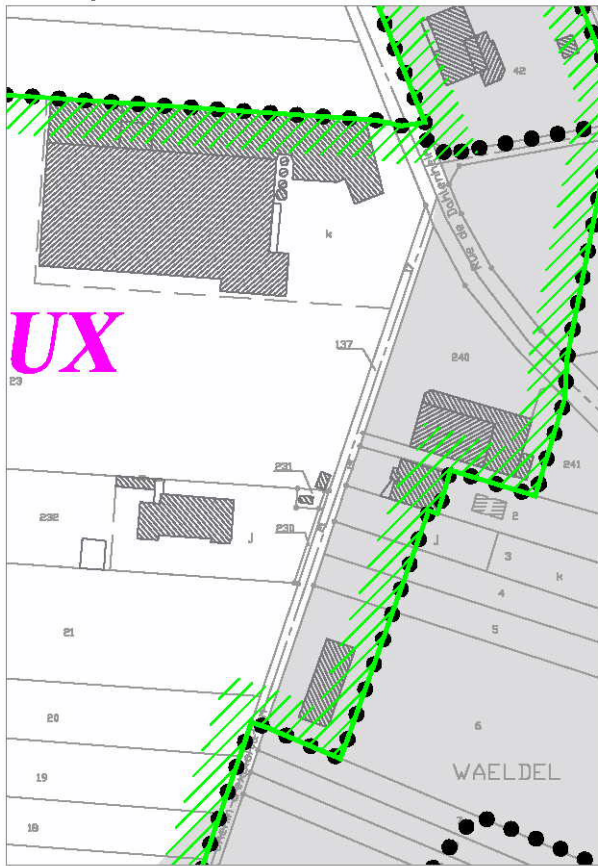
Commune de

KIRCHHEIM

MODIFICATION N°1

Plan de zonage
au 1/2000^e

Zonage initial



Zonage modifié

