



Route d'obermodern
67330 BOUXWILLER

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE KUTZENHAUSEN

Lieudit : WINGERTSFELD

Lotissement " Les terrasses du Seltzbach " PA 10 - Règlement du lotissement

En complément du droit des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de KUTZENHAUSEN, à savoir :

- Établi sur la base de la partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 09/10/2018

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans ce lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après :

Article 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à destination industrielle ou agricole ;
- les entrepôts ;
- les dépôts à ciel ouvert de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- le camping ;
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;

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

1. Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises sous condition :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions et installations admises dans la zone ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs ;

CONDITIONS DE L'URBANISATION

2. L'urbanisation du secteur et les constructions et installations admises dans la zone ne peuvent se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé en une seule phase d'aménagement ;
3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
5. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant ;
6. L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies et porter sur la totalité du secteur ;

Article 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCÈS

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ;
2. Aucun accès n'est admis sur les chemins existants ;
3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;
4. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir ;

VOIRIE

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Article 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public ;

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales seront, par ordre de priorité :
 - infiltrées dans le sol si la nature du sol le permet, par des puits d'infiltration qui devront être dimensionnés en fonction de la surface imperméabilisée.
 - Stockées dans des cuves de rétention si la nature du sol ne permet pas d'infiltration. Dans ce cas, les cuves pourront être raccordées au réseau séparatif existant dans le lotissement avec un débit de fuite limité à 0,1 l/s. Le volume de la cuve devra être dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée et validé par le SDEA.

RESEAUX SECS

6. Les branchements privés doivent l'être enterrés.

Article 5- Superficie minimale des terrains constructibles

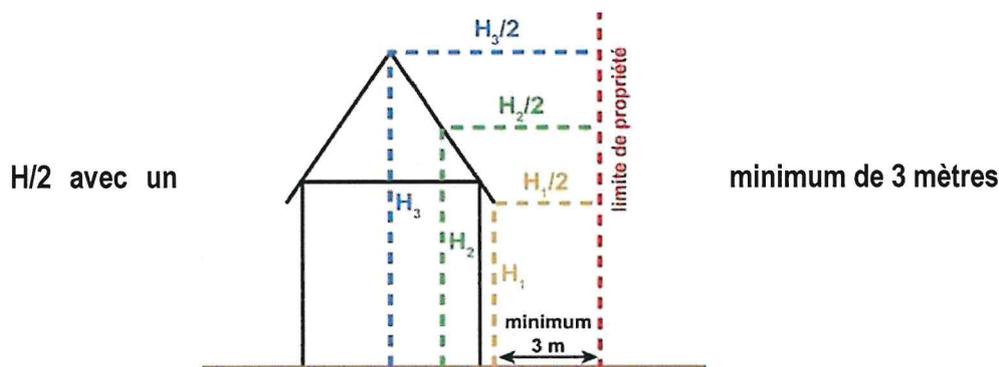
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,50 mètre mesurée depuis la limite d'emprise publique ;

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Toute construction doit s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;



4. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout de la toiture. Ces constructions pourront être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un recul minimum correspondant au tiers de la hauteur à l'égout de la toiture ;

PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

5. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés ;

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

Non réglementé

Article 9- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage et à 9 mètres au sommet de l'acrotère ;
3. La hauteur maximale des façades implantées sur limite séparative est fixée à 5 mètres ;
4. Dans le secteur identifié graphiquement sur le plan de composition (PA 4) du lotissement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres hors tout ;

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES

5. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,60 mètre ;
6. La hauteur des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres ;

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
3. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;

Article 12- Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;

2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due ;
3. Les places à créer sont définies selon le règles ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 40 m ² de surface de plancher Le nombre de place de stationnement est limité à 3 places par logement	1
Hébergement hôtelier, commerces, bureaux : Par tranche de 75 m ² de surface de plancher	1
Industrie, entrepôt, artisanat et autres types de construction : Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

4. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ;

Article 13- Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

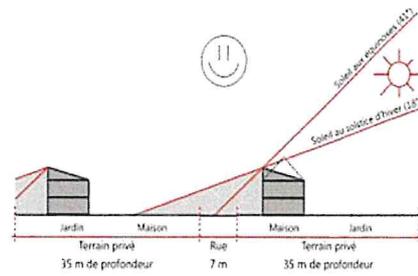
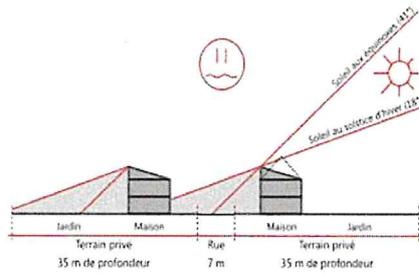
Les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus et 50% de ces espaces devront rester perméables aux eaux pluviales ;

Article 14- Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions à implanter dans la zone ne devront pas porter atteinte au fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable déjà existants sur les constructions, ou au fonctionnement des constructions dites "passives" et pour lesquels, la création d'un "masque solaire" remettrait en cause l'efficacité de la construction ;



Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...);

Fait à Bouxwiller, le 10 juillet 2019

L'aménageur,

