



Route d'obermodern  
67330 BOUXWILLER

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE SESSENHEIM**

**Lotissement "Les Jardins de Goethe"**

## **PA 10 : REGLEMENT D'URBANISME**

### **PREAMBULE**

Le règlement applicable est celui de la zone UD3 du Plan Local Urbain intercommunal (PLUi) en vigueur complété tel que suit, celui-ci s'applique lot par lot.

#### **SECTION A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

##### **Article A.1 - UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

## **Article A.2 - UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 1.4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

## **SECTION B - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article B.1 - UD : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

#### **1. Dispositions générales :**

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone UD**

- S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
  - De ne pas excéder 0,50 mètre ;
  - De respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
  - De garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

##### **1.2. Dans le secteur UD1 :**

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

##### **1.3. Dans les secteurs UD2 et UD3 :**

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **2. Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès ;
- Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant ;
- Aux constructions et installations situées le long de voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile (venelles, pistes cyclables, etc.) ; le long desquelles elles pourront être implantées à une distance d'au moins 1 mètre.

## Article B.2 - UD : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

### 1. Dispositions générales :

#### 1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions accolées et lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en limite. Dans ces deux cas de figure, le décalage d'implantation des pignons ne peut excéder un tiers de leur longueur et de leur hauteur.
- Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

#### 1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

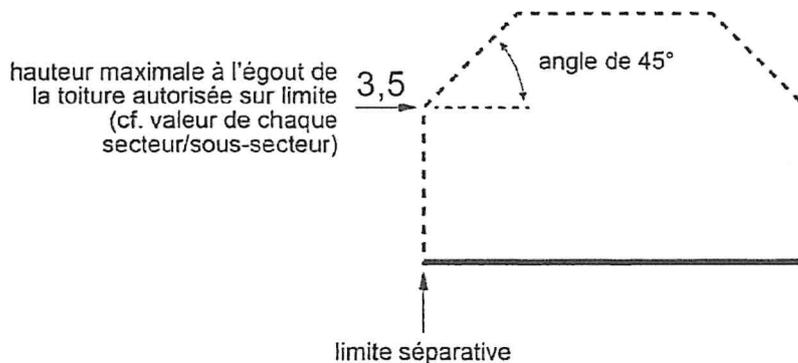


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction / installation sur limite séparative (ou en léger recul)

#### 1.3 Dans les secteurs UD1 et UD2

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ;
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètre et maximum 1,80 mètre) ;
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 1.4. Dans le secteur UD3

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètre et maximum 1,80 mètre) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres, qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Complété comme suit:**

Les garages des lots 22 et 23, 24 et 25, 29 et 30, 33 et 34, 55 et 57, 58 et 59 devront être implantés sur la même limite séparative latérale, ils devront de plus avoir une longueur et une hauteur identique (tel que figurant sur le PA9 du permis d'aménager).

## **2. Dispositions particulières**

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

### **Article B.3 - UD : Emprise au sol maximale**

#### **1. Mode de calcul**

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, etc.

#### **2. Dispositions générales**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

#### **3. Dispositions particulières**

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup>.

### **Article B.4 - UD : Dimensions des constructions**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

#### **1. Modes de calcul de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée :

- Par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- Par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

#### **2. Dans le secteur UD1**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

#### **3. Dans le secteur UD2**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

#### 4. Dans le secteur UD3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

### SECTION C - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Article C.1 - UD : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

#### Article C.2 - UD : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

##### 1. Toitures

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments de logement ne peuvent être supérieures à 52°

Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-UD, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

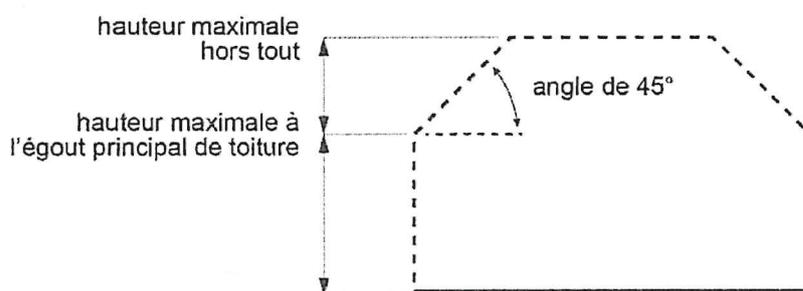


Schéma illustratif : Règle du gabarit, énoncée ci-avant

Complété comme suit :

- Les toitures devront être de couleur uniforme, de teintes rouge, grise ou noire.
- La couleur de la toiture des abris de jardin devra s'harmoniser avec la couleur de toiture du bâtiment principal.
- Les toitures des garages des lots 22, 23, 24, 25, 29, 30, 33, 34, 55, 57 et 59 devront être du type toiture-terrace, pouvant avoir une pente maximale de 3,5 % permettant ainsi l'évacuation des eaux pluviales.

#### Article C.3 - UD : Caractéristiques des clôtures

##### 1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

##### 2. Clôtures en limite du domaine public

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètre de haut
- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut être imposée pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).

- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. La hauteur des murs pleins éventuels ne pourra excéder 0,50 mètre.

### 3. Clôtures en limite séparative

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètre de haut.

## SECTION D - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article D.1 - UD : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### 1. Dispositions générales

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhéna du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

#### 2. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- En cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- Aux unités foncières inférieures à 400 m<sup>2</sup>.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

## SECTION E - STATIONNEMENT

### 1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 X 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile et les constructions, sur une bande de 3 mètres de large, devront être plantés (pelouse, végétation arbustive ou arbres), hors accès automobile et piéton, ou aires de stationnement qui devront être aménagés. La végétation arbustive dans cet espace ne pourra pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

- Destination « Logement et hébergement »

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- Par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- Par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, au moins une place de stationnement à réaliser réglementairement sur deux doit être non close.

Dans le cas de la construction d'une maison individuelle (défini par le plan de composition formant la pièce PA4 du dossier de lotissement), deux places de stationnement au moins devront être accessibles directement depuis l'espace public et non closes.

- Destination « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

## **2. Stationnement des bicyclettes**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

## **3. Divers**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

## **SECTION F - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II du règlement du Plan Local Urbain Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan du 7 novembre 2019 : «Dispositions applicables à toutes les zones».

Les eaux pluviales privatives de chaque lot devront obligatoirement être infiltrées sur chaque parcelle par un dispositif adapté, dont les caractéristiques sont définies dans le cahier des charges du lotissement.

Fait à Bouxwiller, le 09 Mars 2020

L'aménageur,



