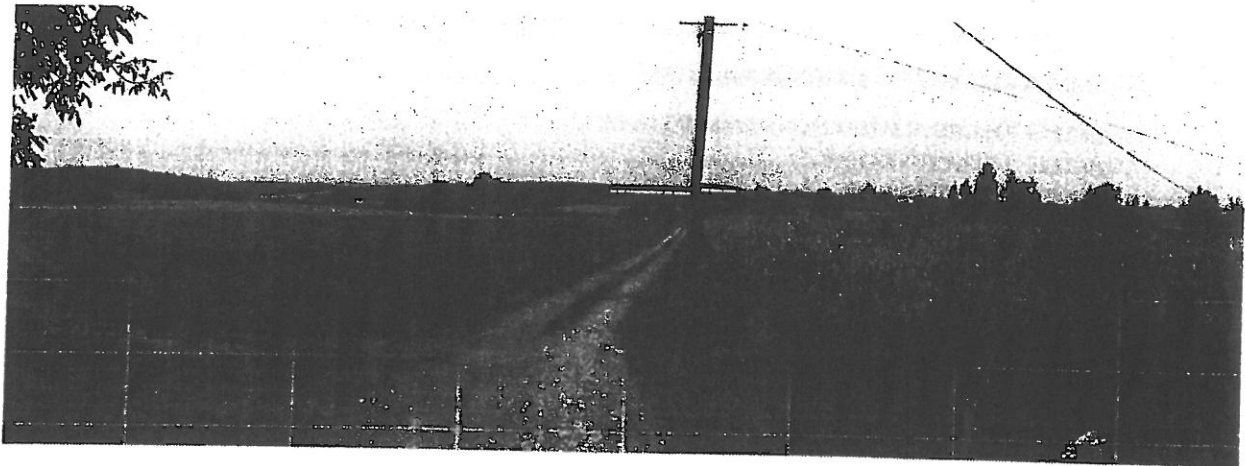




COPIE

# COMMUNE DE WEINBOURG

## LOTISSEMENT « LES PRIMEVERES » A WEINBOURG



### PA 10 - REGLEMENT

*(article 4 modifié)*

ARRIVÉ LE  
- 1 JUIN 2011  
DDE BOUXWILLER



Le partenaire de vos projets

JUIN 2011

## SOMMAIRE

I.	PREAMBULE.....	3
II.	SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
III.	SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL : .....	5
	ARTICLE 1 - ACCES ET VOIRIE .....	5
	ARTICLE 2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	5
	2.1 EAU POTABLE.....	5
	2.2 EAUX USEES.....	5
	2.3 EAUX PLUVIALES .....	5
	2.4 TELEPHONE, ELECTRICITE ET RESEAUX CABLES.....	5
	ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	6
	ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : .....	6
	4.1 : IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE :.....	6
	ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS : .....	6
	ARTICLE 6 - ASPECT EXTERIEUR .....	6
	ARTICLE 7 - STATIONNEMENT .....	6
	ARTICLE 8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	7
	LES HAIES MONOVARIETALES (COMPOSEES D'UNE SEULE ESPECE) SONT INTERDITES. ....	7
	CES BANDES VEGETALES SERONT ENGazonNEES ET EVENTUELLEMENT COMPOSEES D'ESSENCES LOCALES CHOISIES LA LISTE C-JOINTE : .....	7
IV.	SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : .....	7
	ARTICLE 1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	7

## I. PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

Il vient en complément du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Weinbourg approuvé en date du 21 janvier 2008.

Il doit être rappelé dans l'acte translatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou de locations successives.

Il précise les éléments qui diffèrent ou complètent les règles en vigueur sur le secteur.

## **II. SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Le territoire du lotissement est réservé à l'habitation ainsi qu'à des constructions annexes tout en permettant l'exercice d'activités du type professions libérales, de services ou de commerce sous les conditions suivantes :

- ✓ qu'elles ne génèrent pas de nuisance et soient compatibles avec la destination résidentielle du secteur
- ✓ qu'elles soient incluses dans le bâtiment d'habitation principal. Dans ce cas, la SHON destinée à l'habitat doit être au moins égale ou supérieure à 50 % de la SHON totale du bâtiment.

Sont également admis :

- ✓ les aires de stationnement
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise à la construction des infrastructures
- ✓ la constitution de postes de transformation d'énergie électrique et autres réseaux publics nécessaires à la viabilité et la sécurité de la zone.

## **III. SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol :**

### **Article 1 - Accès et voirie**

Les voiries seront réalisées par l'aménageur.

Les zones autorisant l'implantation de places de stationnement le long des voies publiques sont localisées sur le plan de composition (plan PA4). Elles pourront également faire office d'accès à la parcelle.

### **Article 2 - Desserte par les réseaux**

#### **2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **2.3 Eaux pluviales**

La conception des bâtiments doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conforme à la réglementation en vigueur.

Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

#### **2.4 Téléphone, Electricité et Réseaux câblés**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télécommunication doivent être effectuées par câbles souterrains. Toute nouvelle opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC (Nouvelles Technologies d'Information et de Communication)

### **Article 3 - Implantation des constructions par rapport emprises publiques et aux voies**

#### Cas général

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique (considérer le nu de la façade principale).

Le plan PA4 fait apparaître ces reculs.

Dans ces bandes de 5 mètres, seules sont autorisées les installations techniques (ex. transformateur, ...)

Ces espaces seront largement végétalisés (cf. article 8)

Ces aménagements seront réalisés et entretenus par les propriétaires.

### **Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

#### **4.1 : Implantation en limite séparative :**

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 inférieur à 3 mètres ( $L > H/2$  minimum 3m).

Les bâtiments principaux peuvent néanmoins être implantés sur limite séparative latérale à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur à l'égout sur la limite séparative.

Les bâtiments annexes (de type garages, remises...) seront obligatoirement implantés sur une limite latérale ou adossés à une des façades latérales de la maison.

#### **Article 5 - Hauteur maximum des constructions :**

Cf. Article 10.I.AU1 du PLU en annexe.

#### **Article 6 - Aspect extérieur**

Cf. Article 11.I.AU1 du PLU en annexe.

#### ***Clôtures***

##### Généralités :

L'aménagement de clôtures est facultatif.

Elles auront 1.50 mètre de hauteur maximale cumulée et pourront se composer d'un soubassement "plein" de hauteur maximale 1.00 mètre.

Ces installations (clôture+haie éventuelle) seront à la charge des acquéreurs.

#### **Article 7 - Stationnement**

Les places de stationnement sont réalisées par le lotisseur.

Elles auront une dimension de 5.00 x 5.00 mètres et pourront servir d'accès à la parcelle. Elles seront implantées le long de la voie publique dans les zones prévues à cet effet (cf. zones indiquées dans la pièce PA4) et en accord avec l'acquéreur.

L'entretien de ces aires de stationnements incombe au propriétaire.

## Article 8 - Espaces libres et plantations

### Généralités :

Il est souhaité des types de végétaux rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquants de manière significative la succession des saisons.

Principales essences d'arbres : Merisier, peuplier tremble, saules blanc, aunes, charme, érable

Principales essences de baliveaux et d'arbustes : peuplier tremble, saule des vanniers, noisetiers, saule marsault

Principales essences d'arbustes : cornouiller sanguin, saule pourpre, fusain, charmille, roseaux...

Les surfaces non affectées à la construction pourront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et entretenues.

Les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.

### Traitement des bandes de recul de 5 mètres :

Ces bandes végétales seront engazonnées et éventuellement composées d'essences locales choisies la liste ci-jointe :

#### Arbres :

Acer campestre (érable champêtre)  
Alnus glutinosa (aulne glutineux)  
Populus tremula (peuplier tremble)  
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)  
Ulmus glabra (orme blanc)

#### Arbustes

Cornus alba (cornouiller blanc)  
Hedera helix (lierre)  
Hippophae rhamnoides (argousier)  
Rosa canina (églantier commun)  
Syringa vulgaris (lilas)

#### Arbres et arbustes fruitiers

Corylus avellana (noisetier)  
Malus sylvestris (pommier sauvage)

Ces aménagements seront réalisés et entretenus par les propriétaires.

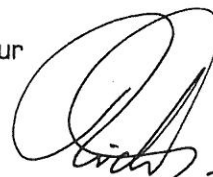
## **IV. SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol :**

### **Article 1 - Coefficient d'occupation du sol**

Cf. article 14.IAU1 du Plan Local d'Urbanisme annexé.

Fait à Weinbourg, le 04/07/2011

L'aménageur



- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

---

**Article 2 I AU1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement et de construction
- Les constructions annexes à une maison d'habitation au delà d'une profondeur de 20m à partir de l'alignement de la voie publique, limitées à une seule construction de 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

**Article 3 I AU1 : Accès et voirie**

---

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse auront une longueur maximale de 80 mètres.



**Voirie**

Les voies publiques doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 (six) mètres.

Les voies privées doivent avoir une largeur minimum de 4 (quatre) mètres.

**Article 4 I AU1 : Desserte par les réseaux**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

**Assainissement**⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

**Défense incendie**

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

**Article 5 I AU1 : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

**Article 6 I AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 2 (deux) mètres de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Article 7 I AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite ou avec un recul minimal de 0,80 m.

**Article 8 I AU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

**Article 9 I AU1 : Emprise au sol**

---

Non réglementé

**Article 10 I AU1 : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voie.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Hauteur à l'égout de la toiture: 6 (six) mètres  
Hauteur maximum au faîtage : 10 (dix) mètres

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6 (six) mètres.

### **Article 11 I AU1 : Aspect extérieur**

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

⇒ *Clôtures sur rue et sur limite séparative*

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètres

### **Article 12 I AU1 : Stationnement**

#### **Dispositions générales**

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

#### **Normes de stationnement**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>Logements:</b>	
• Par logement créé	2
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	

### **Article 13 I AU1 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 I AU1 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,5

