



Commune de WITTERSHEIM

***AMENAGEMENT DE TERRAINS
Impasse de la Fontaine***

PA 10 : REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PROPOSITION AVRIL 2017





DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 Objet du règlement

Le présent règlement du lotissement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement, situé sur la commune de Wittersheim, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager. Il n'est qu'un complément des documents et règlements d'urbanisme en vigueur de la commune de Wittersheim.

Article 1.2 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, à savoir le règlement du Règlement National d'Urbanisme

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

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

Article 1.3 Destination des lots

Le lotissement comprend plusieurs lots destinés à de l'habitat.

Article 1.4 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme.





MODES D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

En complément des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Wittersheim au moment de la demande de permis d'aménager – à savoir le Règlement National d'Urbanisme – les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre représenté dans le permis d'aménager du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2. Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions.
2. Les constructions et installations à usage d'activité artisanale ou industrielle à l'exception de celles visées à l'article 2.
3. Les installations classées.
4. Les habitations légères de loisir.
5. Les ouvrages et travaux suivants :
 - les dépôts de matériaux, de déchets et de ferrailles,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et de mobile homes.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le lotissement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage principal d'habitation, ainsi que leurs annexes.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, avec intégration de la zone inconstructible et interdite au remblai soumis par le permis d'aménager.
3. Les installations techniques nécessaires à la mise en place d'équipements publics, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.





ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les acquéreurs des parcelles fixent l'accès sur leur lot librement.

Dans tous les cas, il doit être situé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

La réalisation de voies d'accès circulables sur parcelle est possible.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Réseau d'assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de toiture devront être soit infiltrées sur la parcelle soit dirigées vers le réseau public avec un débit de fuite limité.

Les eaux de ruissellement de toitures et d'autres surfaces imperméabilisées non circulables peuvent être dirigées vers des dispositifs de stockage enterrés. Les eaux de pluie ainsi récupérées pourront être utilisées pour des usages domestiques, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.4 Eaux de ruissellement des surfaces de stationnement

Les eaux de ruissellement provenant des **aires de stationnement privé** devront être dirigées vers le réseau public de recueil des eaux de voirie.





4.2 Réseau divers

Les constructions seront raccordées au réseau mis en place sur la zone en souterrain sur la partie privative.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions ou installations doivent être réalisées avec un recul minimal de 3m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être réalisées soit sur limites, soit à une distance L où $L=H/2$ avec une distance minimale de $L=3m$ par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

9.2. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 12 m.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 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, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les solutions architecturales proposées devront assurer une juxtaposition harmonieuse des volumes bâtis accolés, et tout particulièrement des volumes de toitures.





10.2 Dispositions relatives aux constructions principales et leurs dépendances attenantes

10.2.1 Aspect des façades :

Par principe, tous les types de matériaux sont autorisés pour les constructions principales, sous réserve d'une mise en oeuvre soignée, qui mette en valeur les qualités esthétiques propres à chaque matériau et souligne – dans la mesure du possible – la réalité constructive de la maison.

10.2.1 Clôtures sur rue et emprises publiques:

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m. Lorsque les clôtures existantes sur la parcelle considérée présentent un intérêt architectural ou patrimonial et ont des caractéristiques différentes de celles prescrites, des dispositions différentes de hauteur totale et de hauteur des parties pleines pourront être admises pour tenir compte de cet intérêt.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places de stationnement à prévoir sur les parcelles privatives est d'une place par tranche entamée de 85m² de surface de plancher.

ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

