



Commune d'ENGWILLER

**AMENAGEMENT DE TERRAINS
Lotissement « Willingsberg »**

PA 10 : REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PROPOSITION DECEMBRE 2019



DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 Objet du règlement

Le présent règlement de lotissement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement « Willingsberg », situé sur la commune d'Engwiller, dont le périmètre figure sur les documents graphiques du dossier de demande de Permis d'Aménager. Il n'est qu'un complément aux documents et règlements d'urbanisme en vigueur de la commune d'Engwiller.

Les règles fixées par le présent règlement s'appliqueront lot par lot.

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 PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du Val de Moder. 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 ventes ou de locations successives.

Article 1.3 Destination des lots

Le lotissement comprend des lots destinés à l'implantation de maisons individuelles. De manière générale, sont autorisées toutes les occupations du sol liées à l'habitat et ses annexes y compris les piscines ainsi que les locaux d'activités professionnelles lorsque celles-ci sont intégrées au bâtiment d'habitation et à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage. (trépidations, odeurs, bruits, stationnement, etc.)

Article 1.4 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent règlement de 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 d'Engwiller au moment de la demande de Permis d'Aménager – à savoir le PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du Val de Moder – 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 -1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 2 – 1AU- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 3 – 1AU- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

En complément du règlement du PLUi :

L'accès aux lots 1 à 9 est fixé en partie Nord de chacun des lots. (se reporter au plan de composition PA4 du lotissement)

3.2 Voirie

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 4 – 1AU- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

Assainissement

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

Réseaux secs

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 5 – 1AU- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.





ARTICLE 6 – 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 7 – 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 8 – 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 9 – 1AU- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 10 – 1AU- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En complément du règlement du PLUi :

La hauteur maximale des constructions (12 mètres au faitage ou 10m au sommet de l'acrotère) est fixée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Clôtures :

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 bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 80cm.

ARTICLE 11 – 1AU- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 12 – 1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.





ARTICLE 13 –1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En complément du règlement du PLUi :

Une bande de 8m dans l'emprise des lots 10 à 14 devra faire l'objet d'un paysagement par les acquéreurs au moyen d'arbres fruitiers et/ou de haies vives. (cf. plan de composition PA4) L'entretien ultérieur de cet espace végétalisé sera également à la charge des acquéreurs. Les conifères y sont interdits.

ARTICLE 14 –1AU- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 15 –1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 16 –1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

