



**TERRA
AMENAGEMENT**

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE MINVERSHEIM
Lieudit : Geilenberg

Lotissement "Les VERGERS"

PA 10 : REGLEMENT D'URBANISME

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi. Les projets d'installation ou de construction* peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 1 - 1AU - Destinations* des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AU - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

1.1.1. Les secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses sont règlementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.

1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau » et « insertion dans la pente ».

1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ou par phase, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.1.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Abri à animaux interdit
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Commerce de gros	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Entrepôt	X		
• Bureau		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Caveau et monument funéraire	X		
■ Habitation légère de loisir*	X		
■ Châssis* et serre*	X		
■ Plateforme* et fosse*	X		
■ Aménagement			
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Terrain de camping*	X		
• Parc résidentiel de loisirs*	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		
• Golf	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		

Section 2 - 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

2.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

2.2.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.

2.2.3. En secteur 1AUb, la façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée au minimum à 1,50 mètre des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.

2.2.4. Les annexes* d'une construction* principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

2.2.5. Les annexes* implantées au-delà de la façade* sur rue d'une construction* principale ne sont pas concernées par les règles de recul par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.

2.2.6. Les annexes* de type carport (toutes les façades* ouvertes) peuvent s'implanter à l'alignement* des voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer.

2.2.7. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD7 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD7 pour les autres constructions*, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,

2.2.8. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement* des voies publiques* et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

2.2.9. Les constructions* sont implantées : • soit sur limite séparative*, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.2.10. Les annexes* peuvent être en limite ou en recul de maximum 0,50 mètres des limites séparatives* à condition que leur longueur cumulée sur une seule limite séparative* ne dépasse pas 10 mètres.

2.2.11. La longueur cumulée par limite séparative* de la construction* principale ne dépasse pas 15 mètres.

2.2.12. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparatives*.

Complété comme suit :

Concernant le lot 1, aucune construction ne sera autorisée sur la limite parcellaire du lot un contiguë avec le chemin d'exploitation situé à l'Ouest.

Emprise au sol*

2.2.13. L'emprise au sol* des constructions* ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière*.

Hauteur* des constructions*

2.2.14. La hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 9 mètres,
- Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres.

2.2.15. La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 mètres.

2.2.16. La hauteur* des éoliennes est limitée à 12 mètres.

2.2.17. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

2.3.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3.1. Les affouillements* et exhaussements* des sols sont limités :

- aux constructions* et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques, • à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

2.3.2. L'affouillement* et exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

2.3.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer. Pour l'unité foncière* située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à -0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Caractéristiques architecturales des façades

2.3.4. Les façades des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.

Caractéristiques architecturales des toitures

2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.

2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses.

2.3.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.

Caractéristiques architecturales des clôtures*

2.3.9. La clôture* sur rue est constituée soit :

- d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

2.3.10. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :

- 1,20 mètre sur rue,
- 2 mètres en limite séparative*.

Complété comme suit :

Sur la limite parcellaire du lot 1 contiguë avec le chemin d'exploitation situé à l'Ouest, la hauteur du mur plein éventuel ne devra pas dépasser 50 CM de hauteur.

Performances énergétiques et environnementales

2.3.11. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.

2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surface non imperméabilisée

2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.4.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.4.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

2.4.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.

2.5.- 1AU - STATIONNEMENT

2.5.1. 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.

2.5.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès* suffisant.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement.
- Pour chaque logement, au minimum une place de stationnement automobile doit être aménagée à l'extérieur du volume bâti ;

Complété comme suit :

- Pour chaque maison individuelle, au minimum deux places de stationnement automobile doivent être aménagées à l'extérieur du volume bâti.
- les places de stationnement aménagées à l'extérieur du volume bâti doivent être directement accessibles et non closes. Les places ainsi créées seront prises en compte dans la comptabilisation du nombre de place nécessaire à chaque logement et définies selon la règle de 1 place par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

2.5.3. Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert de 3% de surface de plancher créée quand celle-ci est supérieure à 200 M² ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

Section 3 - 1AU - Equipements et réseaux

3.1.- 1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées

3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques* ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination* des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

3.1.2. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de :

- 4 mètres si la voie est à sens unique,
- 5 mètres si la voie est à double sens.

3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour.

Accès* aux voies ouvertes au public

3.1.4. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* sur une voie publique* ou privée en bon état de viabilité.

3.1.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination* des constructions*.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.6. Les caractéristiques des voies publiques ou privées 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.

3.2.- 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

3.2.2. Les réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.

3.2.3. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

3.2.4. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

3.2.5. Dans le secteur 1AUa, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.

Limitation à l'imperméabilisation des sols Eaux pluviales

3.2.6. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Complété comme suit :

Au vu des tests d'infiltrations effectués au droit du lotissement, les sols ne permettent pas suffisamment l'infiltration des eaux pluviales. Chaque construction devra posséder une cuve de rétention à raccorder sur le regard de branchement des eaux pluviales mis en place par l'aménageur. Cette cuve devra avoir un débit de fuite limité à 0,1 l/s. Le volume de la cuve devra être dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée selon la règle suivante :

Règle de calcul pour le dimensionnement des cuves de rétention (en m³) :

Formule à appliquer : $(S_i \times 0,02 - Q_i) \times 1,2$

Avec : S_i = Surface imperméabilisée (emprise au sol) en m²

Q_i = Limitation de débit en L/s (0,1 litre/s est imposé pour chaque cuve)

Exemple de calcul du volume de stockage d'une cuve :

Hypothèse d'imperméabilisation : La construction d'une maison possédant une toiture de 120 m², une cour de 50 m² et un chemin d'accès de 30 m², soit 200 m² d'imperméabilisation.

$$\text{Volume de la cuve} = (200 \times 0,02 - 0,1) \times 1,2 = 3,9 \times 1,2 = 4,68 \text{ m}^3$$

3.2.7. Sont autorisés :

- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage domestique permis par la réglementation en vigueur,

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.8. Les réseaux de communications électroniques sont réalisés en souterrain.

3.2.9. Les raccordements sont également réalisés en souterrain.

Fait à Bouxwiller, le 11 Janvier 2022

L'aménageur,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized capital 'A' followed by a cursive name, likely 'L. Aménageur'.

