



Projet de règlement PA10

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 2 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 3 IAU : Mixité fonctionnelle et sociale
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 IAU : Emprise au sol maximale
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 5 IAU : Hauteur maximale des constructions
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 6 IAU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 7 IAU : Implantation par rapport aux limites séparatives
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.



Sous-section 2 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 9 IAU : Insertion dans le contexte

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 10 IAU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :
Les toitures plates autorisées pour les extensions et annexes sont limités à 50 m² maximum par unité foncière.

Article 11 IAU : Caractéristiques des clôtures

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

- A l'alignement de la voirie et espace public:
 - Hauteur : 1,10 m maximum
 - Constituées d'un mur bahut simple de 0,45 m maximum :
 - soit éventuellement doublé d'une haie vive,
 - soit surmonté d'une grille en fer forgé ou en bois à claire-voie ou d'une clôture rigide de teinte sombre.
- Les couleurs des enduits et des peintures sur grilles ou grillages, ainsi que les portes et portillons seront harmonisés avec les couleurs des façades de construction.
- Sur limites séparatives :
 - Hauteur de 1,80 m maximum pour le grillage et de 2,00 m pour la haie vive,
 - Le grillage pourra être doublé à l'intérieur de chaque propriété d'une haie vive.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Article 12 IAU : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 13 IAU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 14 IAU : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

La réalisation de maisons avec sous-sol est proscrite.

Sous-section 3 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Article 15 IAU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 16 IAU : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs



Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 17 IAU : Dispositions relatives aux continuités écologiques
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 18 IAU : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Sous-section 4 – **Stationnement**

Article 19 IAU : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :
Il est exigé la création d'au moins 2 places en bataille en extérieur non closes par lot dans la bande située entre 0 et 5 m de la voie desservant le lot.

Article 20 IAU : Mutualisation des aires de stationnement
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Section III - Equipements et Réseaux

Article 21 IAU : Desserte par les voies publiques ou privées
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 22 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Article 23 IAU : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

- les drains des bâtiments ne doivent pas être raccordés sur le réseau d'assainissement,
- en cas de gestion des eaux pluviales par infiltration, il appartient au propriétaire de se prémunir des conséquences d'une pluie supérieure à celle dimensionnante en prévoyant les dispositifs nécessaires.

Article 24 IAU : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique
Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.



COMMUNE DE ZELLWILLER

Lotissement « Domaine du Heckengarten »

Annexe végétale au règlement d'urbanisme (PA10)

Arbres :

Acer campestre (érable champêtre)
Acer platanoides (érable plane)
Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
Alnus glutinosa (aulne glutineux)
Betula pendula (bouleau verruqueux)
Carpinus betulus (charme)
Crataegus monogyna (épine blanche)
Fagus sylvatica (hêtre)
Fraxinus excelsior (frêne)
Populus alba (peuplier blanc)
Populus tremula (peuplier tremble)
Populus nigra (peuplier noir)
Quercus robur (chêne pédonculé)
Quercus petraea (chêne rouvre)
Robinia pseudoacacia (robinier)
Salix (saules)
Sorbus aria (alisier blanc)
Sorbus aucuparia (sorbier des oiseaux)
Sorbus domestica (cornier)
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles)
Ulmus carpinifolia (orme à feuilles de charme)
Ulmus glabra (orme blanc)

Arbustes :

Amelanchier (amélanchier)
Buxus sempervirens (buis)
Choisya ternata (oranger du Mexique)
Colutea arborescens (baguenaudier)
Cornus alba (cornouiller blanc)
Cornus mas (cornouiller male)
Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Hedera helix (lierre)
Hippophae rhamnoides (argousier)
Ilex aquifolium (houx)
Ligustrum vulgare (troène commun)
Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
Potentilla fruticosa (potentille)
Prunus spinosa (prunellier)
Rhamnus frangula (bourdaine)
Rosa canina (églantier commun)
Rosa rugosa (rosier rugueux)
Salix (saules)
Sambucus nigra (sureau noir)
Syringa vulgaris (liilas)
Viburnum lantana (viorne lantane)
Viburnum opulus (viorne boule de neige)

Arbres et arbustes fruitiers :

Corylus avellana (noisetier)
Cydonia vulgaris (cognassier)
Juglans regia (noyer commun)
Malus sylvestris (pommier sauvage)
Mespilus germanica (néflier commun)
Prunus avium (merisier des oiseaux)
Prunus mahaleb (cerisier de sainte Lucie)
Prunus padus (cerisier à grappes)
Pyrus communis (poirier sauvage)
Ribes rubrum (groseillier à grappe)
Ribes nigra (cassis)
Rubus fruticosus (ronce)
Rubus idaeus (framboisier)