

<p align="center">ARCHITECTE - URBANISTE</p>	<p align="center">MAITRE D'OUVRAGE</p>
 <p align="center"> Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél: 03 90 29 70 70 urbanisme67@bik-architecture.fr </p>	 <p align="center"> 22, rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tél: 03 89 48 19 52 info@fha-lotisseur.fr </p>
<p align="center">BUREAU D'INGENIERIE</p>	<p align="center">MAITRE D'ŒUVRE GEOMETRE - BET V.R.D.</p>
 <p align="center"> 4, rue de Vienne 67300 SCHILTIGHEIM Tél: 03 88 33 60 20 celine.baruthio@serue.fr </p>	 <p align="center"> Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD 85, Rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél: 03 89 44 19 68 ro@ostermann.geometre-expert.fr </p>
<p align="center"> Aménagement d'un quartier d'habitations « Les Mésanges » Rue Basse / Rue du Moulin 68510 HELFRANTZKIRCH </p>	
<p align="center">Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modificatif</p>	
<p align="center">Règlement – PAM10</p>	
<p align="center">Projet N° 22075</p>	<p align="center">Entzheim, le 11 septembre 2023</p>

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au quartier d'habitation « Les Mésanges » accessible via la rue Basse et la rue du Moulin.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de HELFRANTZKIRCH - à savoir le **PLU approuvé par DCM du 19 décembre 2017** en vigueur (et ses modifications) à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, des dispositions du code de l'urbanisme et du SCOT - les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Toutes les demandes de permis de construire devront donc respecter intégralement ce règlement.

Les terrains à bâtir se situent dans les secteurs AUa et U et répartis en deux types de sous-secteurs :

- Sous-secteur A : habitat en bande, jumelé ou groupé / intermédiaire et leurs annexes – Zone U et AUa
- Sous-secteur B : habitat individuel et leurs annexes – Zone AUa

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

Les règles édictées en complément des articles seront prioritaires par rapport au règlement en vigueur.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I - ZONE U

REGLEMENT APPLICABLE AUX LOTS SITUES EN SOUS-SECTEUR A « HABITAT EN BANDE, JUMELE OU GROUPE / INTERMEDIAIRE ET LEURS ANNEXES » (lots 1 et 2, cf. PA4)

Extrait du rapport de présentation

"Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat comportant, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage de commerce, d'artisanat et des équipements collectifs. Elle comprend le secteur Ua correspondant au noyau ancien constitué de bâtiments traditionnels et caractérisé par une densité plus élevée que les extensions urbaines récentes, dont il convient de préserver le caractère ainsi que le patrimoine architectural.

U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol présentant un risque pour le voisinage ou incompatibles avec l'environnement urbain.
- 1.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature, s'ils aggravent les nuisances.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article U 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.8. La création d'étangs, sauf dans le cas d'un biotope d'agrément lié à un équipement public.

En complément à l'article U 1 du PLU

- 1.9 Les garages en sous-sol sont interdits.

U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Toute occupation et utilisation du sol compatible avec le voisinage de l'habitat et l'environnement urbain, sous réserve des interdictions énoncées à l'article U 1 et des conditions formulées ci-après :

2.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des bâtiments existants, à condition de respecter le voisinage de l'habitat et l'environnement urbain ; dans le cas d'une extension de bâtiment d'activité, il ne sera pas autorisé ultérieurement de changement de destination de la nouvelle construction.

2.3. La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés insalubres ou détruits par sinistre nonobstant les articles U 3 à U 16 à condition que :

- L'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique ;
- La nouvelle construction s'inscrit dans le gabarit de la construction préexistante ;
- Les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de destruction.

2.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou autorisation préalable :

- L'édification et la transformation des clôtures ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement

2.5. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, ainsi que celles nécessaires à la prévention des risques.

2.6. Les opérations figurant en emplacements réservés au plan de zonage.

2.7. En zone U et secteur Ua, la démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement, qui devra être compatible avec le caractère de la zone.

Sans complément à l'article U 2 du PLU

2.8. Les lots sont divisés en deux types de sous-secteurs :

- Sous-secteur A : habitat en bande, jumelé ou groupé / intermédiaire et leurs annexes – Zone U et AUa
- Sous-secteur B : habitat individuel et leurs annexes – Zone AUa

U 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 80 mètres de long, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle, publique ou privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres dès lors qu'elle dessert deux logements et 5 mètres à partir de 3 logements. Toutefois, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et plus généralement si les caractéristiques de la voie ne répondent pas à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, la largeur de plateforme exigée pourra être supérieure à 6 mètres à partir de 3 logements desservis.

3.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les annexes ouvertes sur rue (types carport) ne pourront être admises à l'alignement de la voie que si elles ne présentent ni risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Aucun accès véhicule n'est autorisé depuis le chemin rural dit Obermagstatterweg et depuis le futur chemin d'accès aux parcelles agricoles.

Sans complément à l'articles U 3 du PLU

U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux domestiques de toute construction nouvelle. En outre, si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif ou d'un système de traitement en fin de réseau, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément à la réglementation en vigueur, ce système étant conçu pour un branchement obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement après réalisation de celui-ci.

La réalisation de réseaux d'assainissement séparatifs est exigée dans les opérations nouvelles d'aménagement de façon à limiter l'apport des eaux pluviales dans les réseaux de collecte.

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif collecteur (réseau collecteur ou dispositif de récupération sur parcelle).

Les regards d'eaux pluviales et d'assainissement devront être implantés en limite de propriété par rapport à la voie publique.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution – câblage

Les réseaux de branchement d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution, doivent être réalisés en souterrain.

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Avant tout raccordement de la construction sur le regard de branchement mis en place par le lotisseur à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de SAINT-LOUIS Agglomération un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales devront être recueillies dans des réseaux séparés.

Toutes les eaux et matières usées devront être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux EP et EU au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relevage.

Avant tout branchement de la construction sur les regards de branchement EP et EU mis en place par le lotisseur à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de SAINT-LOUIS Agglomération un dossier de raccordement.

Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur, afin de prévenir les risques de refoulement : celui-ci devra être posé dans un regard à poser en amont du regard de branchement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter le cas échéant de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC), conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 24 mars 2012.

Eaux pluviales

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété sur toute la longueur de l'aménagement réalisé.

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en

place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

Chaque acquéreur devra mettre en place à sa charge, avant rejet, un **régulateur de débit de 0,5 l/s** ainsi qu'un **ouvrage de rétention**.

Le prédimensionnement des volumes de rétention à mettre en place en fonction de la surface active est donné dans le tableau suivant :

Surface active Sa (m2)	Rétention 20 ans V20 (m3)	Durée pénalisante Dp (mn)	Temps de vidange Tv (mn)
150	2,7	42	90
175	3,4	52	113
200	4,1	63	137
225	4,9	75	163
250	5,7	88	190
275	6,6	101	218
300	7,4	115	248
325	8,4	129	279
350	9,3	144	311
375	10,3	159	344
400	11,3	174	378
425	12,4	191	413
450	13,5	207	449
475	14,6	224	485
500	15,7	242	523
525	16,9	260	562
550	18	278	602
575	19,3	297	642
600	20,5	316	683

ELECTRICITE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS.

Ces coffrets de branchement seront implantés en limite de voirie.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

En complément à l'article U 5 du PLU

Une servitude sera inscrite sur le lot 11, ce dernier étant traversé par le réseau public Eaux Usées existant.

Une servitude sera inscrite sur le lot 9, au profil de la parcelle n°167 située hors lotissement, en vue de la pose d'un branchement Eaux Pluviales sur cette dernière.

U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf en secteur Ua, la distance de tout point d'un bâtiment par rapport aux voies et aux emprises publiques ne doit pas être inférieure à quatre mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres le long de l'emprise initiale du chemin rural dit Obermagstatterweg en limite Est du secteur.

6.2. En secteur Ua, les constructions devront être érigées conformément à l'ordonnancement architectural existant de fait, s'il est clairement défini. En l'absence d'ordonnancement architectural clairement défini, la distance de tout point d'un bâtiment par rapport aux voies et aux emprises publiques ne doit pas être inférieure à quatre mètres.

Les extensions de constructions pourront s'implanter dans le prolongement des façades ou en léger décrochement de celle-ci.

Les annexes ouvertes sur rue (de type carports...), d'une emprise maximale de 40 m², pourront s'implanter à l'alignement de la voie –s'il y a respect de la sécurité des usagers-.

6.3. Les bâtiments publics pourront être implantés soit à l'alignement des voies soit en retrait de cet alignement.

6.4. Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des fossés et cours d'eau ne pourra être implanté à moins de 3 mètres des berges.

6.5. Les piscines devront être implantées avec une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

En complément à l'article U 6 du PLU

6.1. Du côté de la voie de desserte des lots, le nu principal des façades des habitations devra respecter la ligne d'implantation définie par le plan PA4, située à 5m de l'alignement de la voie de desserte.

6.2. Les garages devront s'implanter à au moins 5.50m de la voirie de desserte des lots.

U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, la construction sur limite est autorisée pour les annexes des constructions d'habitation à condition que la longueur cumulée des annexes sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs et que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur limite.

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées : si le bâtiment à édifier adosse à un bâtiment existant plus important construit sur limite, sans toutefois en dépasser sa longueur sur limite. Des prescriptions particulières sont également édictées pour la hauteur des constructions sur limite (voir l'article U 10)

- 7.3.** Par ailleurs, d'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :
- Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
 - En cas de construction d'un bâtiment public qui pourra être implanté soit sur limite séparative soit en retrait de celle-ci.
 - En cas de construction existante implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative ou d'un bâtiment situé sur une propriété voisine, l'extension et l'agrandissement de cette construction ou une nouvelle implantation sont autorisés en prolongement du plan de façade existant, donnant sur limite, de manière à conserver le même intervalle par rapport à la limite séparative sur une longueur maximale de 9 mètres avec une hauteur de 3,50 mètres maximum.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et ouvrages publics.

En complément à l'article U 7 du PLU

- 7.4.** En cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est.

U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres. L'implantation des piscines, annexes et abris de jardins n'est pas réglementée par rapport à une maison d'habitation.

Sans complément à l'article U 8 du PLU

U9 - EMPRISE AU SOL

9.1. En secteur Ua, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie de la parcelle.

Dans le reste de la zone U, (excepté le secteur Ua), l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne peut excéder la moitié de la superficie de la parcelle. Cette emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie de la parcelle en cas d'extension d'une construction à usage d'activité existante à la date d'approbation du présent document.

9.2. Toutefois, les prescriptions édictées à l'article 9.1 peuvent également être dépassées à l'occasion de :

- La construction d'un équipement public ou bâtiment public ;
- L'agrandissement de bâtiments existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité et d'accessibilité en vigueur ;
- D'un changement d'affectation d'un bâtiment existant en secteur Ua,

Sans complément à l'article U 9 du PLU

U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres et 8 mètres à l'acrotère des toitures végétalisées ou à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel.

La hauteur sur limite des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à partir du niveau préexistant du terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important construit sur limite, sans toutefois en dépasser sa hauteur sur limite.

10.2. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, (s'ils sont surmontés d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale maximale de l'ensemble est de 2 mètres, s'ils sont constitués de panneaux pleins, la hauteur totale maximale est de 1.80 mètre.)

10.3. Sont exemptés de la règle de hauteur les équipements d'infrastructure, les bâtiments publics, les ouvrages publics (murs...) et les ouvrages de faible emprise indispensables aux activités autorisées de la zone, s'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des sites et à l'intérêt des lieux avoisinants.

En complément à l'article U 10 du PLU

10.4. Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc. ...).

10.5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments, des garages et des annexes, devra impérativement se situer au plus proche du niveau du terrain naturel d'assiette. Ils ne doivent pas présenter de remblaiements excessifs sous forme de butte dite « taupinière » ni d'enrochements.

10.6. Le niveau fini du terrain de chaque lot, en limite, devra impérativement être au plus proche du niveau du terrain naturel et rejoindre le niveau altimétrique du terrain limitrophe.

U11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ De façon générale, l'emploi de matériaux de qualité et d'efficacité environnementale doit être recherché.

A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, les encadrements, etc...) peuvent être rendus apparents et mis en valeur.

11.1. En zone **U** et secteur **Ua**, les toitures des bâtiments autres que les annexes sont à deux pans droits ou à deux pans brisés, de pente comprise entre 40 degrés et 55 degrés, ou à quatre pans avec une pente minimale de 30°.

La pente minimale des toitures des bâtiments annexes est de 30°. Sont exemptés de ces règles de pentes de toitures :

- les extensions des constructions existantes,
- les bâtiments annexes accolés aux constructions existantes,
- les annexes de moins de **40 m²** d'emprise au sol,
- les hangars et les bâtiments publics
- les toitures végétalisées (toits plats admis) et toutes toitures permettant la mise en place d'installations de type énergie renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère.

En zone **U** et secteur **Ua**, les toitures d'aspect tôle, matière plastique, fibro-ciment, cuivre ou toit de chaumes, verre réfléchissant sont interdites pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20 m².

En outre, dans le secteur **Ua**, pour les maisons d'habitation et leurs annexes de plus de 20 m², les toitures devront être couvertes avec des tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf en cas de réfection et d'extension de toiture existante non conforme aux dispositions actuelles ou en cas d'agrandissement du type véranda.

11.2. Les hangars quel qu'en soit l'usage et les bâtiments à usage agricole doivent avoir une toiture à un ou deux pans ; les toitures en tôle, matière plastique ou fibrociment pourront être admises à condition qu'elles soient peintes avec des coloris apparentés aux couleurs des tuiles des bâtiments situés à proximité.

11.3. Pour toutes les constructions, les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région ; il devra exister une concordance de coloris de façade et une harmonie architecturale entre les différents bâtiments implantés sur la même unité foncière.

11.4. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Elles ne doivent pas avoir une hauteur excédant **2 mètres** par rapport au terrain naturel et peuvent être constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1,20 mètre**.

Les clôtures pourront être constituées de panneaux plein (en bois, métal...) s'ils ne dépassent pas **1,80 mètre de hauteur**.

11.5. Les antennes paraboliques seront installées de façon à être perçues le moins possible depuis la voie publique et devront être teintées dans les mêmes tons que ceux des matériaux adjacents (toiture ou façade).

11.6. Les ouvertures dans les toitures sous forme de chiens-assis sont autorisées si leur hauteur reste inférieure à 1,50 mètres et si le cumul de leurs largeurs ne dépasse pas la **moitié** de la longueur totale du toit qui les supporte ;

11.7. Règles architecturales particulières

Au sein du périmètre délimité au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières", les accès extérieurs aux sous-sols sont interdits ; la construction sur pilotis est admise.

Le long du chemin rural dit Obermagstatterweg un muret de protection des parcelles devra être réalisé.

En complément à l'article U 11 du PLU

11.5. Généralités

Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche seront interdits. Toute imitation de matériau sera interdite (faux colombages, etc.). Tout élément rapporté sur les garde-corps et sur les clôtures est interdit.

11.6. Volumétrie

La volumétrie du bâti devra être simple et traditionnelle en présentant un plan rectangulaire marqué.

11.7. Composition des façades et coloration

L'enduit doit être réalisé au mortier de chaux naturelle avec couche de finition teintée dans la masse, badigeon à la chaux ou peinture minérale (norme AFNOR 30808, classe 1B1, parts organiques < 5%) et doit être uniforme (pas d'effets de teinte différente en façades, sur trumeaux ou allèges), et doit être de teinte pierre, beige,

sable ou blanc cassé (blanc pur et gris exclus). Les volumes en retrait, en saillie, ou annexes peuvent être traités en bardage bois à lames verticales de teinte pré-grisée ou de teinte sombre et mate en fonction des teintes d'enduits de façades, ou enduites de teinte légèrement plus soutenue (1 à 2 tons dans la même teinte). Les associations de teintes trop contrastées sont à exclure.

Les ouvertures et leur composition dans les façades devront être proportionnées de manière à présenter des fenêtres plus hautes que larges.

11.8. Menuiseries

L'aspect extérieur des menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront de teintes harmonieuses, en accord avec la coloration de l'ensemble de la construction. Les teintes anthracite, vives, ainsi que les effets de pastiches (de type PVC imitation bois) sont exclus.

Les volets roulants doivent être à enroulement intérieur et derrière le linteau.

Les portes de garage doivent être à petites rainures (env. 10 à 15 cm), teinte gris moyen ou légèrement plus soutenue que l'enduit des façades (1 à 2 tons plus foncés dans la même teinte sans présenter de contraste excessif, gris anthracite et blanc exclus).

11.9. Toitures

Les constructions doivent présenter un volume principal en toiture à deux pans à forte pente. Les volumes secondaire ou annexe peuvent présenter des pentes plus faibles. Le sens de faitage des toitures principales devra respecter le sens prescrit graphiquement sur le plan de composition PA4, et être dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

La couverture des volumes principaux doit être réalisée soit :

- en tuiles de terre cuite, plates, écailles (de type "biberschwanz"), de format 16/38 cm et de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat.
- en tuiles de terre cuite, à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat.
- en tuiles de terre cuite, à côtes, de densité minimale de 12,5 unités/m², de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat.

Les tuiles à onde douce et/ou de teinte anthracite ou grise sont interdites.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures à 4 pans, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Les rives doivent être traitées de façon traditionnelle, avec une planche découpée en crémaillère, sans tuiles à rabat ni habillage métallique des planches de rives.

Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

Dans tous les secteurs, les éléments techniques situés en toiture (ventilation, centrale de climatisation...) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

11.10. Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture monopente. Ils pourront recevoir un bardage en bois à barre verticale.

Les abris de type « chalet » sont interdits.

Les vérandas, appentis, etc. auront une toiture monopente, à faible pente ou toiture plate.

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois, ou en métal.

11.11. Clôtures

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être composées de grillage sombre souple ou grille rigide sans pli (d'aspect plat), éventuellement accompagné d'une haie vive d'essences locales (thuyas et conifères interdits). Elles peuvent être montées sur mur-bahut de 60cm de hauteur maximum. Les clôtures opaques sur espace public ou commun sont interdites.

U12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe. Ces aires de stationnement peuvent être créées de manière à être accessibles directement depuis la voie publique. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En complément à l'article U 12 du PLU

- 12.1.** Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.
- 12.2.** Un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures obligatoires seront réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne par rapport à l'alignement, ou dans les angles. L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces verts ou plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie de la parcelle.

Les espaces de stationnement en dalles gazons sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts.

Les plantations, composant ces espaces devront être choisies préférentiellement ou majoritairement parmi des essences locales fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites

En complément à l'article U 13 du PLU

- 13.3.** Les espaces situés entre les constructions et la voie publique côté accès seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en

dehors des entrées et des parkings). Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges, d'essences locales citées en annexes, à feuillage caducs.

- 13.4.** Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran sont interdites. D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) et les thuyas sont interdits.
- 13.5.** Au moins un arbre par tranche entamée de 200m² de surface de terrain devra être planté sur chaque lot, dont au moins un arbre à haute tige planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement et ce à 2m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle (essence fruitière ou autre). Les essences d'arbres à planter sont indiquées en annexe du règlement.
- 13.6.** Une bande paysagère d'une largeur de 3.00m sera située en limite Nord et en limite Ouest (Cf. plan de composition PA4) sera obligatoirement plantée et entretenue par les acquéreurs des lots concernés. Les essences à planter à l'arrière des terrains seront locales.

U14 - COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Sans complément à l'article AU 14 du PLU

U15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

Sans complément à l'article U 15 du PLU

U16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELETRONIQUES

Les gaines d'arrivée de la fibre optique devront être prévues dans les projets d'aménagement/construction.

Sans complément à l'article U 16 du PLU

CHAPITRE II - ZONE AU

REGLEMENT APPLICABLE AUX LOTS SITUES EN SOUS-SECTEUR A « HABITAT EN BANDE, JUMELE OU GROUPE/ INTERMEDIAIRE ET LEURS ANNEXES ET C « HABITAT INDIVIDUEL ET LEURS ANNEXES » (lots 3 à 17, cf. PA4)

Extrait du rapport de présentation

"Il s'agit d'une zone naturelle non ou peu équipée, pouvant être destinée dans l'avenir à l'urbanisation mais non urbanisable dans le cadre du présent plan local d'urbanisme à l'exception des secteurs AUa destinés à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les principes sont définis en pièce 2c – OAP du présent dossier".

AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations qui ne relèvent pas d'une opération décrite à l'article AU 2.

En complément à l'article AU 1 du PLU

Les garages en sous-sol sont interdits.

AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements des équipements publics d'infrastructure, ainsi que celles nécessaires à la prévention des risques.

2.3. L'édification et la transformation de clôtures.

2.4. L'aménagement, la transformation, l'extension des constructions existantes, ainsi que la construction de bâtiments annexes à celles-ci, dans le respect de l'article AU 9.

Dans ce cas, les règles applicables à l'opération sont celles définies aux articles U 3 à U 8, AU 9, U 10 à U 16 (zone U).

2.5. La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés d'insalubrité ou détruits par sinistre, à condition que :

- La construction nouvelle s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante,
- L'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant ou à la sécurité publique ;
- Les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

2.6. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

2.7. Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone U à condition :

- Que les équipements nécessaires aux opérations, y compris les travaux nécessaires aux mesures de protection environnementale, soient pris en charge par les aménageurs ou constructeurs et soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur ;
- Qu'elles respectent les principes définis dans le document OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et permettent un développement harmonieux de l'urbanisation, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- Que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- Que pour le démarrage de l'urbanisation des secteurs soit:
 - une superficie minimale de 0.7 ha est ouverte – tout en respectant les principes de l'OAP –
 - soit l'opération envisagée porte sur l'ensemble du secteur
 - soit l'opération achève l'urbanisation du secteur

Dans ce cas, les articles U 3 à U 5, AU 6 et AU 7 et U 8 à U 16 ci-après sont applicables (zone U hors secteur Ua).

Sans complément à l'article AU 2 du PLU

AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Il n'est pas fixé de règles.

Sans complément à l'articles AU 3 du PLU

AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

En complément à l'articles AU 4 du PLU

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Avant tout raccordement de la construction sur le regard de branchement mis en place par le lotisseur à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de SAINT-LOUIS Agglomération un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales devront être recueillies dans des réseaux séparés.

Toutes les eaux et matières usées devront être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux EP et EU au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relevage.

Avant tout branchement de la construction sur les regards de branchement EP et EU mis en place par le lotisseur à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de SAINT-LOUIS Agglomération un dossier de raccordement.

Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur, afin de prévenir les risques de refoulement : celui-ci devra être posé dans un regard à poser en amont du regard de branchement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter le cas échéant de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC), conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 24 mars 2012.

Eaux pluviales

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété sur toute la longueur de l'aménagement réalisé.

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

Chaque acquéreur devra mettre en place à sa charge, avant rejet, un **régulateur de débit de 0,5 l/s** ainsi qu'un **ouvrage de rétention**.

Le prédimensionnement des volumes de rétention à mettre en place en fonction de la surface active est donné dans le tableau suivant :

Surface active Sa (m2)	Rétention 20 ans V20 (m3)	Durée pénalisante Dp (mn)	Temps de vidange Tv (mn)
150	2,7	42	90
175	3,4	52	113
200	4,1	63	137
225	4,9	75	163
250	5,7	88	190
275	6,6	101	218
300	7,4	115	248
325	8,4	129	279
350	9,3	144	311
375	10,3	159	344
400	11,3	174	378
425	12,4	191	413
450	13,5	207	449
475	14,6	224	485
500	15,7	242	523
525	16,9	260	562
550	18	278	602
575	19,3	297	642
600	20,5	316	683

ELECTRICITE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS.

Ces coffrets de branchement seront implantés en limite de voirie.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

En complément à l'article AU 5 du PLU

Une servitude sera inscrite sur le lot 11, ce dernier étant traversé par le réseau public Eaux Usées existant.

Une servitude sera inscrite sur le lot 9, au profil de la parcelle n°167 située hors lotissement, en vue de la pose d'un branchement Eaux Pluviales sur cette dernière

AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans les secteurs AUa, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D=H). Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

6.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

En complément à l'article AU 6 du PLU

6.3. Du côté de la voie de desserte des lots, le nu principal des façades des habitations devra respecter une ligne d'implantation définie par le plan PA4, située à 5m de l'alignement de la voie de desserte.

Les lots 4, 5, 7, 12 et 20 ne sont pas assujettis à cette règle.

6.4. Les garages devront s'implanter à au moins 5.50m de la voirie de desserte des lots.

Les lots 4, 5, 7, 12 et 20 ne sont pas assujettis à cette règle.

AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 inférieure à trois mètres.

7.2 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

En complément à l'article AU 7 du PLU

7.3. En cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est.

AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

Sans complément à l'article AU 8 du PLU

AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de la superficie du terrain. Les piscines et annexes jusqu'à 40 m² ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Sans complément à l'article AU 9 du PLU

AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

En complément à l'article U 10 du PLU

- 10.1. Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc. ...).
- 10.2. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments, des garages et des annexes, devra impérativement se situer au plus proche du niveau du terrain naturel d'assiette. Ils ne doivent pas présenter de remblaiements excessifs sous forme de butte dite « taupinière » ni d'enrochements.
- 10.3. Le niveau fini du terrain de chaque lot, en limite, devra impérativement être au plus proche du niveau du terrain naturel et rejoindre le niveau altimétrique du terrain limitrophe.

AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles.

En complément à l'article AU 11 du PLU

11.1. Généralités

Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche seront interdits. Toute imitation de matériau sera interdite (faux colombages, etc.). Tout élément rapporté sur les garde-corps et sur les clôtures est interdit.

11.2. Volumétrie

La volumétrie du bâti devra être simple et traditionnelle en présentant un plan rectangulaire marqué.

11.3. Composition des façades et coloration

L'enduit doit être réalisé au mortier de chaux naturelle avec couche de finition teintée dans la masse, badigeon à la chaux ou peinture minérale (norme AFNOR 30808, classe 1B1, parts organiques < 5%) et doit être uniforme (pas d'effets de teinte différente en façades, sur trumeaux ou allèges), et doit être de teinte pierre, beige, sable ou blanc cassé (blanc pur et gris exclus). Les volumes en retrait, en saillie, ou

annexes peuvent être traités en bardage bois à lames verticales de teinte pré-grisée ou de teinte sombre et mate en fonction des teintes d'enduits de façades, ou enduites de teinte légèrement plus soutenue (1 à 2 tons dans la même teinte). Les associations de teintes trop contrastées sont à exclure.

Les ouvertures et leur composition dans les façades devront être proportionnées de manière à présenter des fenêtres plus hautes que larges.

11.4. Menuiseries

L'aspect extérieur des menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront de teintes harmonieuses, en accord avec la coloration de l'ensemble de la construction. Les teintes anthracite, vives, ainsi que les effets de pastiches (de type PVC imitation bois) sont exclus.

Les volets roulants doivent être à enroulement intérieur et derrière le linteau.

Les portes de garage doivent être à petites rainures (env. 10 à 15 cm), teinte gris moyen ou légèrement plus soutenue que l'enduit des façades (1 à 2 tons plus foncés dans la même teinte sans présenter de contraste excessif, gris anthracite et blanc exclus).

11.5. Toitures

Les constructions doivent présenter un volume principal en toiture à deux pans à forte pente. Les volumes secondaire ou annexe peuvent présenter des pentes plus faibles. Le sens de faitage des toitures principales devra respecter le sens prescrit graphiquement sur le plan de composition PA4, et être dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

La couverture des volumes principaux doit être réalisée soit :

- en tuiles de terre cuite, plates, écailles (de type "biberschwanz"), de format 16/38 cm et de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat.
- en tuiles de terre cuite, à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat.
- en tuiles de terre cuite, à côtes, de densité minimale de 12,5 unités/m², de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat.

Les tuiles à onde douce et/ou de teinte anthracite ou grise sont interdites.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures à 4 pans, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Les rives doivent être traitées de façon traditionnelle, avec une planche découpée en crémaillère, sans tuiles à rabat ni habillage métallique des planches de rives.

Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

Dans tous les secteurs, les éléments techniques situés en toiture (ventilation, centrale de climatisation...) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

11.6. Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture monopente. Ils pourront recevoir un bardage en bois à barre verticale.

Les abris de type « chalet » sont interdits.

Les vérandas, appentis, etc. auront une toiture monopente, à faible pente ou toiture plate.

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois, ou en métal.

11.7. Clôtures

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire

Les clôtures doivent être composées de grillage sombre souple ou grille rigide sans pli (d'aspect plat), éventuellement accompagné d'une haie vive d'essences locales (thuyas et conifères interdits). Elles peuvent être montées sur mur-bahut de 60cm de hauteur maximum. Les clôtures opaques sur espace public ou commun sont interdites.

AU12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

En complément à l'article AU 12 du PLU

12.1. Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.

12.2. Pour les sous-secteurs A et C, un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures obligatoires seront réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne par rapport à l'alignement, ou dans les angles. L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

12.3. Pour le sous-secteur B, un minimum de 2 places de stationnement obligatoires seront réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue. L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.

En complément à l'article AU 13 du PLU

13.1. Les espaces situés entre les constructions et la voie publique côté accès seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings). Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges, d'essences locales citées en annexes, à feuillage caducs.

13.2. Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran sont interdites. D'une

manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) et les thuyas sont interdits.

13.3. En tout, au moins un arbre par tranche entamée de 200m² de surface de terrain devra être planté sur chaque lot, dont au moins un arbre à haute tige planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement et ce à 2m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle (essence fruitière ou autre).

13.4. Pour les lots situés en limite Ouest du lotissement : une bande paysagère d'une largeur de 3.00m en limite (Cf. plan de composition PA4) sera obligatoirement plantée et entretenue par les acquéreurs des lots concernés. Les essences à planter à l'arrière des terrains seront locales.

AU14 - COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Sans complément à l'article AU 14 du PLU

AU15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

Sans complément à l'article AU 15 du PLU

AU16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELETRONIQUES

Les gaines d'arrivée de la fibre optique devront être prévues dans les projets d'aménagement/construction.

Sans complément à l'article AU 16 du PLU

ANNEXES

En complément aux annexes du PLU

Annexe 1 : Exemple d'essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Acer campestre	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanancier
• Acer platanoides, pseudoplatanus...	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea ...	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedunculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium...	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos...	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa...	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare...	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FORESTIER		• Rubus odorantus, spectabilis...	• Ronces
• Malus floribunda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea...	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	GRAMINÉES	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laïche
• Sambucus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock'	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux