

ARCHITECTE - URBANISTE

Espace Plein Ciel
5, Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM
Tél: 03 90 29 70 70
urbanisme67@bik-architecture.fr

MAITRE D'OUVRAGE

22, rue d'Issenheim
68190 RAEDERSHEIM
Tél: 03 89 48 19 52
info@fha-lotisseur.fr

BUREAU D'INGENIERIE

4, rue de Vienne
67300 SCHILTIGHEIM
Tél: 03 88 33 60 20
celine.baruthio@serue.fr

**MAITRE D'ŒUVRE
GEOMETRE - BET V.R.D.****Rémi OSTERMANN**

GEOMETRE - EXPERT
BUREAU D'ETUDES VRD

85, Rue Zimmersheim
68400 RIEDISHEIM
Tél: 03 89 44 19 68
ro@ostermann.geometre-expert.fr

Aménagement d'un quartier d'habitations**« Les Ecluses »****Rue de Kembs – rue Principale****68680 NIFFER****Dossier de Demande de Permis d'Aménager****Règlement – PA10**Projet N° 21151 – **Indice A (01.06.2022)**

Entzheim, le 8 avril 2022

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au quartier d'habitation accessible via la rue Principale et la rue de Kembs.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de NIFFER - à savoir le PLU approuvé par DCM du 07 décembre 2017 en vigueur (et ses modifications) à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, des dispositions du code de l'urbanisme, des OAP 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.

Le lotissement se situe dans le secteur 1AUa et UB pour l'accès via la rue Principale et l'accès via la rue de Kembs. Les terrains constructibles respecteront tous les règles de la zone 1AUa auxquelles s'ajoute ce règlement de lotissement.

Les logements sont répartis selon 3 types de sous-secteurs, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitat collectif et leurs annexes.
- **Sous-secteur B** : destiné à l'implantation d'habitat intermédiaire, en bande, groupé, jumelé ou individuel et leurs annexes.
- **Sous-secteur C** : destiné à l'implantation de maisons individuelles et leurs annexes.

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4). Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Ce règlement de lotissement – dont les articles s'appliquent lot par lot - 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.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**.

Sans complément aux règles du PLU

Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs **1AUa** et **1AUe** et la zone **2AU** :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4.
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- l'extension des bâtiments existants.

2.2. Dans le secteur **1AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de service à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, 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 existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre elles des différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 0,5 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,5 ha,
- que l'organisation et l'aménagement du secteur soient compatibles avec les principes figurant aux "orientations d'aménagement et de programmation".

Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 13 ci-après sont applicables.

En complément aux règles du PLU

2.3. La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.

2.4. Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à l'implantation de professions libérales.

2.5. Les garages en sous-sol sont interdits.

2.6. Dans le sous-secteur A : les jardins privés en pieds d'immeuble donnant sur les voies V1 et V2 sont interdits

Article AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Quoi qu'il en soit le tracé et les caractéristiques de la voirie devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

La voirie de desserte principale ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à :

- 6 mètres dans le secteur **1AUa**

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

En complément aux règles du PLU

3.3. Dans le sous-secteur C : Il sera autorisé un seul accès véhicule à la voirie par parcelle privative. Cet accès aura une largeur maximale de 7.5 mètres.

Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4.3.2. Eaux pluviales

Sauf en présence d'un réseau unitaire, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une infiltration à l'échelle de la parcelle. Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur. Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

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 branchement de la construction sur le regard de comptage posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du service compétent au moment de la demande, un dossier de raccordement.

Spécificité du lot n°1 (logements collectifs)

Ce lot sera desservi par un branchement en Pehd Ø 63mm sous fourreau amené en attente sur le lot, sans regard de comptage.

Le regard de comptage devra être mis en place ultérieurement, à charge de l'acquéreur du lot, selon les modalités techniques à définir avec le gestionnaire du réseau en fonction de l'aménagement réalisé sur le lot (nombre de logements, etc...).

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.

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 acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées 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.

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.

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.

Avant tout branchement de la construction sur le regard de branchement posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du SIVOM un dossier de raccordement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration (puits, tranchée ou autre) à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Cet ouvrage devra être réalisé dans le respect du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau : chaque acquéreur devra contacter la FONCIERE HUGUES AURELE pour prendre connaissance des éventuelles prescriptions et contraintes techniques avant dimensionnement et réalisation et de l'ouvrage.

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 ; ce caniveau devra être raccordé sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

ELECTRICITE

Des coffrets de branchement électrique seront posés sur chaque lot par le lotisseur 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.

ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs des lots 1 et 4 devront présenter leurs bacs d'ordures ménagères au droit de la voirie aménagée, et non au droit de l'emprise maintenue en l'état.

Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

Sans complément aux règles du PLU

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

Secteur 1AUa

L'implantation des constructions principales par rapport aux voies publiques existantes ou par rapport aux voies publiques principales à créer devra s'effectuer avec un recul maximal de 20 mètres et de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue.

Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

En complément aux règles du PLU

6.1. Dans le sous-secteur B : En cas d'implantation de lots individuels (cf. variante représentée sur le plan de composition PA4), se référer aux règles 6.2. et 6.3.

6.2. Dans le sous-secteur C : Conformément aux dispositions du Plan de composition PA4, l'implantation des façades des constructions principales côté voies publiques devra se situer :

- dans une bande comprise entre 4 et 6m de la rue. Pour les parcelles d'angle (lot 6, 20, 21, 31), les dispositions de recul s'appliquent seulement sur la limite depuis laquelle se fait l'accès à la parcelle, les autres limites avec l'espace public devront seulement observer un recul minimum de 3.00 mètres. Pour les lots 14 et 15, cette bande a une largeur variable (cf. plan PA4)
- dans une bande comprise entre 3 et 7m de la rue pour les lots 7 et 8

6.3. Dans le sous-secteur C : Les garages devront s'implanter à une distance d'au moins 5,50m par rapport à la limite avec le domaine public coté voie d'accès. Ils devront obligatoirement être en retrait par rapport au bâtiment principal ou intégré à celui-ci.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur 1AUa

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 4 mètres.
- 7.2. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur sur la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres. Une construction à toit plat d'une hauteur supérieure à 4 mètres ne pourra être notamment implantée sur limite séparative. Cependant, en cas d'implantation de maisons jumelées, la hauteur sur la limite séparative commune aux deux logements pourra être portée à 10 mètres.
- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.
- 7.4. Le mur extérieur des piscines enterrées ou semi-enterrées devra être implanté à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions applicables aux secteurs 1AUa et 1AUe

- 7.7. Les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites

En complément aux règles du PLU
--

- 7.8. Dans le sous-secteur B : En cas d'implantation de lots individuels (cf. variante représentée sur le plan de composition PA4), se référer à la règle 7.9
- 7.9. Dans le sous-secteur C : en cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est.

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

Secteur 1AUa

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
- 8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe (garage, remise...) ou une piscine, il n'est pas fixé de règle.

Sans complément aux règles du PLU
--

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1AUa

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Sans complément aux règles du PLU

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1AUa

- 10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2. La hauteur à l'égout principal du toit ou à l'acrotère n'excédera pas 8mètres par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Le long de la limite Ouest du secteur 1AUa Sud, dans une bande de profondeur de 30 mètres, cette hauteur par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux pourra être portée à 9 mètres à l'égout principal du toit ou à l'acrotère et à 9,50 mètres en cas de garde-corps.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

En complément aux règles 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 de type intermédiaires, groupés ou individuels, devra impérativement se situer entre +20 cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
- 10.6. Le niveau fini de la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0 et 20cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
- 10.7. 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.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Secteur 1AUa

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en

harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.4. Toitures

La pente et la forme des toitures ne sont pas réglementées. Les toits plats, les toitures-terrasses, les toitures végétalisées sont notamment autorisées. Toutefois, s'agissant du corps principal d'activité ou d'habitation, les toitures à une seule pente sont interdites.

11.5. Clôture

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut surmonté soit d'un grillage, soit d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive, composée d'essences locales, fruitières ou feuillues ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété, d'une hauteur maximum de 2 mètres, seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Ces remblais, s'ils sont nécessaires, ne pourront présenter une pente supérieure à 15%.

En complément aux règles du PLU

Généralités

11.7. 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.

Volumétrie :

11.8. La volumétrie du bâti devra être simple et traditionnelle, en respectant celle visée dans les OAP et le PLU.

Composition des façades et coloration

11.9. Les façades enduites seront de ton chaud et pastel. Les enduits de teintes blanches, grises et noires sont interdits sur les façades de tous les bâtiments. Les constructions bois et les parements (pierre, brique, bardages bois, etc.) sont autorisés.

11.10. Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

11.11. Prévoir de préférence l'entrée sur le mur gouttereau plutôt que sur le pignon; si l'entrée est prévue sur le mur pignon, la prévoir sous un auvent similaire à la toiture principale.

Menuiseries

11.12. L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, portes de garages,...) seront de teintes harmonieuses, en nuances de blanc, anthracite ou taupe. Les teintes vives seront interdites.

Toitures

11.13. Dans les sous-secteurs C : Les toitures des constructions principales auront deux pans, avec des pentes comprises entre 45 et 52°. Le sens du faitage principal devra respecter le sens représenté sur le Plan de Composition PA4 (perpendiculaire à la voie d'accès pour l'ensemble des lots, et vers la rue de Schlierbach pour les lots 14 et 15). Les lucarnes seront rampantes.

Les appentis, vérandas, auvent, garages et autres annexes de faibles emprises accolées à la

construction principale pourront avoir une toiture à pans ou recevoir une toiture terrasse auquel cas celle-ci devra être végétalisée.

Les balcons en loggias sont autorisés sur les pignons (pas de balcons dans les toits).

11.14. Dans le sous-secteur C : En cas de toiture en pente, celles-ci seront couvertes de tuiles en terre cuite de teintes rouge nuancées.

11.15. 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.

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).

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

Clôtures

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

11.17. En cas de mise en place de clôture côté voie publique d'accès, celles-ci seront à claire-voie ou en métal à barre verticale (de 2cm/2cm maximum), de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20m sans mur bahut. Elles seront toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs situé à l'avant des clôtures.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront d'une hauteur maximale de 1,20m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs.

11.18. Les clôtures avec dispositif d'occultation synthétiques ou autres sont interdites. Les plantes grimpantes comme la vigne, le houblon, la glycine, le chèvrefeuille, les rosiers, les lierres, les clématites, etc. pourront être proposées.

Aménagements extérieurs

11.19. Les abris de type « chalet » sont interdits.

11.20. Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois, ou en métal de teinte gris anthracite.

Article AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

En complément aux règles du PLU

12.3. 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.

- 12.4. Dans le sous-secteur A : les zones de stationnements seront communes.
- 12.5. Dans le sous-secteur B : les places de stationnement extérieures seront soit groupées en zone commune, soit directement accessible et placées perpendiculairement à la rue.
- 12.6. Dans le sous-secteur B : En cas d'implantation de lots individuels (cf. variante représentée sur le plan de composition PA4), se référer à la règle 12.7.
- 12.7. Dans le sous-secteur C : Un minimum de 3 places de stationnement sera réalisé dont 2 places extérieures obligatoires et accessibles depuis la rue. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne ou dans les angles. L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

Article AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Secteur 1AUa

- 13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13.3. Les aires de stationnement collectif devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

En complément aux règles du PLU

- 13.4. 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 faibles hauteurs et des arbres à hautes tiges, d'essences locales citées en annexes, à feuillages caducs. Les jardins minéraux sont interdits.
- 13.5. 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. Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées
 - composées d'essences indigènes (voir tableau d'essences en annexe).
 - De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
- 13.6. Au moins un arbre par tranche entamée de 200m² 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.
- 13.7. Dans le sous-secteur A : Le lot devra créer une mise en relation paysagère avec les espaces ouverts ouest coté canal et sud (plantations, vues, etc.).
- 13.8. Dans le sous-secteur B : En cas d'implantation de lots individuels (cf. variante représentée sur le plan de composition PA4), se référer aux règles 13.9 et 13.10.
- 13.9. Dans le sous-secteur C : La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain, dont 25% au moins d'espace verts en pleine terre comprenant des arbres et arbustes.
- 13.10. Dans le sous-secteur C : En cas de mise en place d'une citerne de récupération des eaux de pluie (réutilisées à des fins privées, arrosage etc.) de type cuve, celle-ci sera soit enterrée soit habillée d'un bardage sur chaque face.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Sans complément aux règles du PLU

Article AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

Sans complément aux règles du PLU

Article AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règles.

Sans complément aux règles du PLU

ANNEXES

En complément aux règles du PLU

1. 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 FRUITIER		• 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