

## URBANISTE



Espace Plein Ciel  
5, Allée de l'Europe  
67960 ENTZHEIM  
Tél. 03 90 29 70 70  
Fax 03 90 29 74 00

e.mail : [info67@bik-architecture.fr](mailto:info67@bik-architecture.fr)

## MAITRE D'OUVRAGE



## FONCIERE HUGUES AURELE

22, Rue d'Issenheim  
68190 RAEDERSHEIM  
Tel : 03 89 48 19 52  
Fax : 03 89 48 02 70

e.mail : [info@fha-lotisseur.fr](mailto:info@fha-lotisseur.fr)

## MAITRE D'OEUVRE



71 rue du Prunier  
BP 21227  
68012 COLMAR CEDEX

Tel. 03 89 20 30 10  
Fax. 03 89 23 65 08  
e.mail : [berest@calixo.net](mailto:berest@calixo.net)

## Lotissement

« **LES PEPINIERES** »

**68540 BOLLWILLER**

**Dossier de Demande de Permis d'Aménager**

**REGLEMENT**

**PA10**

Indice A

Projet N°  
**09119**

Entzheim, le 1<sup>er</sup> septembre 2011

## **Préambule :**

Le présent règlement a pour objectifs de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « LES PEPINIÈRES » à Bollwiller.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Bollwiller, à savoir le POS, et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe dans les secteurs NAb, NAc, NAd, NAe et UC du POS.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations de ces secteurs.

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.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

#### Rappel du POS :

*Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.*

**3.1.** *Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :*

- la zone UA*
- la zone UB*
- la zone UC*
- la zone UE*

**3.2.** *Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :*

- la zone NA*  
*Elle comprend les secteurs NAa, NAb, NAc, NAd et NAe.*
- la zone NC*  
*Elle comprend les secteurs NCa et NCb.*
- la zone ND*  
*Elle comprend les secteurs NDa et NDb.*

Article sans complément au POS

## **Article 4 : Adaptations mineures**

### Rappel du POS :

*Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.*

### Equipements collectifs d'intérêt public :

*Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoires électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).*

*Les règles des caractéristiques des terrains et d'emprise au sol, indiquées aux articles 5 et 9 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.*

*Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau...).*

*Dans le cadre d'un projet architectural de qualité, les équipements collectifs d'intérêt public peuvent déroger aux règles de hauteur et d'aspect extérieur, indiquées aux articles 10 et 11 du règlement des zones.*

*Les règles de densité, indiquées aux articles 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public.*

Article sans complément au POS

## **TITRE II – ZONES URBAINES**

Sans Objet

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE I – ZONE NA**

Rappel du POS :

Caractère de la zone

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non urbanisable dans le cadre du présent POS, à l'exception des secteurs NAa, **NAb**, **NAC**, **NAd** et **NAe** destinés à l'urbanisation à dominante d'habitat dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

Article sans complément au POS.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Articles**

#### **NA 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Rappel du POS :

Dans l'ensemble de la zone

##### **1.1 Dans l'ensemble de la zone**

- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone NA ;
- les équipements d'intérêt général ;
- les installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques destinés à la maîtrise des eaux superficielles et souterraines.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone NA.

##### **1.2. Dans les secteurs NAa, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble, à condition :**

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur ;
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur

*Dans ce cas, les règles de la zone UC et l'article NA13 seront applicables*

##### **1.3 Dans les secteurs NAb, NAc, NAd et NAe, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition :**

- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- que les équipements nécessaires soient pris en charge par les constructeurs ou aménageurs et réalisés selon un plan d'ensemble permettant une organisation et une desserte cohérente du secteur.
- de respecter en termes de compatibilité les orientations d'aménagement figurant comme pièce au présent POS.

*Dans ce cas, les articles NA 3 à NA 15 seront applicables.*

## **Complément à l'Article NA1 du POS :**

Le lotissement est composé de 11 sous secteurs distincts :

Les sous-secteurs **A F G H et K** sont réservés à une typologie d'habitat individuel isolé, ainsi que les équipements liés à ce type d'habitat (garage, piscine, dépendances...)

Les sous-secteurs **I et J** sont réservés à une typologie d'habitat individuel isolé, jumelé, accolé, ou intermédiaire ainsi que les équipements liés à ce type d'habitat (garage, piscine, dépendances...).

Le sous-secteur **B** est réservé à une typologie d'habitat individuel isolé, jumelé ou accolé ainsi que les équipements liés à ce type d'habitat (garage, piscine, dépendances...)

Les sous-secteurs **C et D** sont réservés à une typologie de logements collectifs.

Le sous-secteur **C** pourra être également réservé à une typologie d'habitat individuel isolé, jumelé ou intermédiaire

Dans les secteurs C et D, il sera envisageable d'intégrer :

- des activités liées à l'exercice d'une profession libérale ou tertiaire à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.
- des activités commerciales ou de services en rez de chaussée des immeubles donnant sur l'espace public.

Le sous-secteur **E** est réservé à un espace vert commun.


L'entité foncière est touchée par plusieurs zones du POS. On trouve les secteurs: NAb, NAc, NAd, et NAe.

Ci-joint les correspondances entre les secteurs du POS et les sous secteurs du lotissement :

secteur NAb :	Sous-secteur A
secteur NAc :	Sous-secteur B
secteur NAe :	Sous-secteur C
secteur NAe :	Sous-secteur D
Espace vert commun en secteur NAe :	Sous-secteur E
secteur NAb :	Sous-secteur F
secteur NAd :	Sous-secteur G
secteur NAc :	Sous-secteur H
secteur NAd :	Sous-secteur I
secteur NAd :	Sous-secteur J
secteur NAd :	Sous-secteur K

## **NA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### Rappel du POS :

- 2.1. *Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article NA1.*
- 2.2. *Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :*
  - les parcs d'attraction ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de déchets ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article NA 1.1
- 2.3. *L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs*
- 2.4. *Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux de la nappe phréatique.*
- 2.5. *Toute construction dans la zone non aedificandi figurant au plan de zonage*
- 2.6. *Dans les espaces paysagers à protéger ou à créer identifiés sur les documents graphiques sous le symbole  , les constructions autres que celles d'intérêt général ou à usage de loisirs.*

### **Complément à l'Article NA2 du POS :**

L'espace paysager de 15 mètres sur la limite Est le long du ruisseau « Fridolinsbach » devra être respecté. Les constructions n'y sont pas tolérées.

L'aménagement et les plantations de ces espaces en domaine privé sont à la charge des acquéreurs.

Dans le sous-secteur C (en cas de construction de maisons individuelles isolées, jumelées ou intermédiaires) et dans les sous-secteurs A, B, F, G, H, I, J et K, les garages automobiles en sous-sol sont interdits.

Les parcelles destinées à de l'habitat individuel isolé ne pourront recevoir qu'une seule maison individuelle (1 logt maximum).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles NA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1. Accès.**

### Rappel du POS :

*Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins.*

*Toute opération devra générer le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès sur les voies publiques devront être adaptés à l'opération, dimensionnés au plus juste et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute gêne et tout danger pour la circulation publique.*

*Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, déménagement/emménagement, collecte des ordures ménagères, ...*

## **Complément à l'Article NA3 du POS :**

### Généralité pour tous les sous-secteurs :

L'accès des parcelles, l'emplacement des places de parking ainsi que les entrées de garage, devront tenir compte de l'emplacement des espaces verts publics et du mobilier urbain (tel que candélabres, coffrets électriques et gaz, poteaux incendie...) qui sont projetés.

### **3.3. Voirie.**

#### Rappel du POS :

*Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.*

*Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.*

*Toutefois, la voie (publique ou privée) sera considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :*

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres de chaussée sans trottoir dans le cas d'une voie interne peu circulée (cour urbaine) ;

*Les voies publiques en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et devront présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.*

*Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes devra préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.*

### Article sans complément au POS

## **NA 4 : Desserte par les réseaux**

### Rappel du POS :

**4.1.** *Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.*

### **4.2. Eau potable.**

*Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.*

### **4.3. Assainissement.**

#### **4.3.1 - Eaux usées.**

*Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.*

*Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques sera subordonnée à un prétraitement approprié.*

*L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprendra deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.*

#### **4.3.2 - Eaux pluviales.**

*Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial.*

*Dans le but de réduire les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'eau public, et si la couche superficielle du sol est suffisamment perméable, les eaux de ruissellement (terrasse, allée de garage,...) seront recueillies pour un rejet dans le milieu naturel grâce à des procédés techniques appropriés (ex : tranchées filtrantes ...).*

#### **4.3.3 - Autres réseaux**

*La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistributions et des lignes électriques basse tension ainsi que de leurs branchements pourra être demandée.*

#### **Complément à l'Article NA4 du POS :**

Concernant les réseaux publics, il convient de se reporter au programme des travaux et aux plans PA8.

Les branchements aux différents réseaux en attente sur les parcelles (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunication...) seront réalisés à la diligence et aux frais des constructeurs.

Tous les branchements de la limite parcellaire jusqu'à la construction seront obligatoirement réalisés en souterrain dans le respect strict du cahier des charges des concessionnaires.

#### **NA 5 : Caractéristiques des terrains**

##### Rappel du POS :

*Sans Objet*

#### **Complément à l'Article NA5 du POS :**

Le découpage parcellaire ainsi que la numérotation des lots figurent à titre indicatif sur le plan de composition PA4.

La taille, la forme et le nombre des parcelles et des lots figurant à titre indicatif sur le plan de composition d'ensemble pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé, sous réserve que l'aspect d'ensemble du lotissement ne s'en trouve pas modifié dans un sens défavorable et que le règlement du lotissement soit correctement appliqué.

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



## **NA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Rappel du POS :

*Le nu principal de la façade sur rue devra respecter une marge de recul de 5,50 mètres minimum par rapport aux voies de desserte publiques et aux limites d'emprises publiques. Des décrochements de façade sont autorisés aux étages sur une profondeur maximale d'1 mètre à l'intérieur de la marge de recul.*

*En outre, les constructions et les éléments de constructions, non clos, tels que les abris, auvents, marquises, pergolas, terrasses, balcons, etc ... , pourront être situés dans la marge de recul s'ils sont de faible importance. Les loggias entièrement fermées seront toutefois admises pour les façades tournées vers le nord.*

*Dans le cas des balcons, loggias et terrasses, ceux-ci ne pourront pas s'étendre à moins de 3 mètres par rapport aux voies de desserte publiques et aux limites d'emprises publiques.*

*En cas de projet groupé faisant l'objet d'un programme unique, d'autres dispositions pourront être retenues par rapport aux voies de desserte sous réserve de maintenir un espace vert significatif au sol entre la façade principale et la rue et de ne pas pénaliser les capacités de stationnement.*

### **Complément à l'Article NA6 du POS :**

Dans les sous-secteurs **C et D** :

En cas de construction d'immeubles collectifs, une ligne de construction obligatoire est imposée au droit de la voie V1 (voir plan PA4).

Le nu principal de la façade côté rue devra être implanté sur cette ligne de construction.

Dans tous les sous secteurs, sauf les sous secteurs F et K, les façades des édifices principaux ou leurs garages accolés devront s'implanter sur la marge de recul de 5,50 m.

Des décrochements aux étages seront autorisés, conformément au POS.

## **NA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Rappel du POS :

#### **7.1. Dans le secteur NAb :**

*La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

*Les constructions annexes pourront s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 6 mètres.*

#### **7.2. Dans les secteurs NAc, NAd et NAe:**

*En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

*Les constructions sur limite séparative seront autorisées dans les conditions suivantes :*

- dans une bande de 20 mètres à compter de la limite d'emprise publique ;
- au-delà de 20 mètres, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres.

## **Complément à l'Article NA7 du POS :**

Dans le sous-secteur A (en secteur NAb du POS)

Les constructions annexes implantées en limite séparative (garage, abris..) seront obligatoirement implantées sur une limite Nord Ouest des parcelles.

Dans les sous-secteurs I et J ( en secteur NAd du POS)

En ce qui concerne les maisons individuelles isolées, l'implantation sur limite séparative est tolérée à condition qu'elle se fasse obligatoirement sur la limite Nord Ouest des parcelles.

Pour les parcelles ayant une voirie au Nord Ouest, l'implantation sur limite pourra se faire sur la limite Nord Est.

Dans le sous-secteur D (en secteur NAe du POS)

L'implantation sur limite séparative est tolérée à condition que

- le volume implanté sur limite soit obligatoirement à toiture plate
- sa hauteur d'acrotère n'excède pas 3 mètres par rapport au niveau fini de la voirie d'accès à la parcelle.
- les longueurs de façades implantées sur limite n'excèdent pas 10ml par construction.

## **NA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Rappel du POS :

*Dans le secteur NAe, la distance entre deux constructions d'habitation ne pourra être inférieure à 4 mètres.*


Article sans complément au POS.

## **NA 9 : Emprise au sol**

Rappel du POS :

*9.1. Dans les secteurs NAb, NAc et NAd, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.*

*9.2. Dans le secteur NAe, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.*

*9.3. Dans les espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur identifiés sur les documents graphiques sous le symbole  , l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra être supérieure à 20 m².*

Article sans complément au POS.

## **NA 10 : Hauteur maximum des constructions**

### Rappel du POS :

*La hauteur est mesurée par rapport au niveau de la voirie finie.  
La dalle du rez-de-chaussée ne pourra être édifiée à une hauteur de plus de 0,50 mètres.*

### **Complément à l'Article NA10 du POS :**

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

#### **10.1. Dans les secteurs NAb, NAc et NAd (soit les sous-secteurs A, B, F, G, H, I, J et K) :**

##### Rappel du POS :

- *la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres ;*
- *les bâtiments devront présenter au maximum 2 niveaux.*

### **Complément à l'Article NA10.1 du POS :**

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des habitations devra impérativement se situer entre 0.30 et 0.40 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès de chaque parcelle et celle des garages automobiles, entre 0.10 et 0.20 m.

Les garages automobiles en sous-sol sont interdits dans ces sous-secteurs.

#### **10.2. Dans le secteur NAe (soit les sous-secteurs C et D) :**

##### Rappel du POS :

- *la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres ;*
- *les bâtiments devront présenter au maximum 4 niveaux.*

### **Complément à l'Article NA10.2 du POS :**

Dans le sous-secteur C, en cas de construction de maisons individuelles isolées, jumelées ou intermédiaires, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des habitations devra impérativement se situer entre 0.30 et 0.40 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès de chaque parcelle et celle des garages automobiles, entre 0.10 et 0.20 m et les garages automobiles en sous sol seront interdits.

## **NA11 : Aspect extérieur**

### **11.1. Bâtiments.**

#### **11.1.1 - Dans les secteurs NAb, NAc, NAd et NAe)**

##### Rappel du POS :

*En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.*

*Les bâtiments et ouvrages annexes devront être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix du matériau que par celui des couleurs et la qualité des finitions.*

*Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel.*

Article sans complément au POS.

### **11.1.2 - Dans le secteur NAe**

Rappel du POS :

*Dans le cas d'un immeuble de quatre niveaux, le dernier niveau sera architecturalement traité de manière à se distinguer des niveaux inférieurs.*

**Complément à l'Article NA11.1.2 du POS :**

L'architecture des bâtiments sera contemporaine.

**Complément à l'Article NA11.1 du POS :**

Généralités pour tous les sous-secteurs:

- Les murs des caves et vides sanitaires devront être crépis de la même couleur que le reste de la construction
- Les éléments décoratifs, étrangers à la région (piliers, balustrades, colonnes, tourelles...) ou tout autre élément de pastiche, de style antique ou rococo sont interdits.
- Toute imitation de matériaux est interdite (faux moellon, fausse brique, faux pan de bois)
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris devront se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

### **11.2. Matériaux.**

Rappel du POS :

*Tout matériau cherchant à imiter un autre matériau est interdit. Toute imitation telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbres est interdite.*

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

*Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.*

**Complément à l'Article NA11.2. du POS :**

Concerne tous les sous-secteurs :

- L'ensemble des menuiseries du bâtiment, à savoir porte d'entrée, porte de garage, fenêtres, volets etc...devra être traité dans le même matériau et la même couleur
- Les couleurs criardes et vives sont interdites (bleu, vert, rouge, rose, jaune, ocre) ; seules les teintes pastel et claires sont autorisées
- Les menuiseries extérieures d'aspect faux bois brillant sont interdites
- Les bardages en PVC ou similaire sont interdits

- Les places de stationnements extérieures seront traitées obligatoirement par un revêtement stable, tel que enrobés, pavés, etc ... de couleur grise ou anthracite
- Les faux colombages sont interdits

### **11.3. Toitures.**

#### **11.3.1 - Dans les secteurs NAb et NAc, soit les sous-secteurs A, B, F et H**

##### Rappel du POS :

*Les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 50°.*

*Toutefois les toitures à dominante plate seront admises pour les annexes et pour les éléments de type contemporain intégrés à la toiture à deux pans (lucarnes, bow-windows, excroissances de bâtiment ...).*

##### Complément à l'Article NA11.3.1 du POS :

En cas d'utilisation de tuiles pour la couverture, celles-ci seront obligatoirement de couleur brune et d'aspect mat.

#### **11.3.2 - Dans le secteur NAd, soit les sous-secteurs G, I, J, et K**

##### Rappel du POS :

*Les constructions présenteront soit des toitures à deux pans, avec une pente comprise entre 40 et 50°, soit des toitures-terrasses.*

##### Complément à l'Article NA11.3.2 du POS :

Dans le sous-secteur I, en cas de construction de toiture à 2 pans et d'utilisation de tuiles, celles-ci seront obligatoirement de couleur brune et d'aspect mat.

Dans les sous-secteurs G, J et K, les toitures seront obligatoirement traitées en toitures terrasses.

#### **11.3.3 - Dans le secteur NAe, soit les sous-secteurs C et D**

##### Rappel du POS :

*Toutes les constructions présenteront des toitures-terrasses.*

##### Article sans complément au POS :

##### Complément à l'Article NA11.3 du POS :

##### Généralités pour tous les sous-secteurs:

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur les toitures terrasses. Ils seront implantés :

Soit horizontalement

Soit inclinés, si leur hauteur en tout point ne dépassent pas la hauteur de l'acrotère.

Ils sont admis sur les toitures à deux pans (à condition d'être encastré et implantés dans la partie basse du pan de toiture), ainsi que sur les façades.

Les toitures courbes, à la Mansart ou à vagues, sont interdites.

Les croupes dans les toitures sont interdites.

#### 11.4. Clôtures.

##### Rappel du POS :

*La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètres. Elles pourront être constituées :*

- *d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie ;*
- *d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie sans mur.*

*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. Elles pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales, fruitières ou feuillues (voir liste des essences à l'article 13). Le mélange des essences est à promouvoir.*

La construction des clôtures est soumise à l'obtention du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Afin de créer un dégagement visuel de qualité de part et d'autre des voies de circulation, une marge de recul de 5.50m sera constituée et sera réservée exclusivement à l'implantation des places de parking (hormis pour les lots destinés à des immeubles collectifs), de l'entrée piétonne, de l'accès véhicules et des espaces verts d'agrément.

Ces espaces verts d'agrément devront couvrir au moins 40 % de la surface de la marge de recul, sauf dans les sous secteurs F et K et dans le cas de réalisation de maisons en bande ou intermédiaire dans les sous secteurs I et J.

##### Clôtures sur rue :

L'édification de clôtures est interdite en limite du domaine public, ainsi que dans la marge de recul de 5.50 m le long des voies.

Cependant, les clôtures seront admises au-delà de cette marge de recul, et pour tous les lots, à l'exclusion des lots destinés aux immeubles collectifs, ces clôtures ne pourront être implantées entre le domaine public et les bâtiments à construire.

#### **Complément à l'Article NA11.4 du POS :**

##### Généralités :

Les sous-secteurs **F et K** ne sont pas soumis à cette dernière réglementation ; néanmoins, les chemins d'accès à la parcelle devront obligatoirement rester libres de toute clôture.

Dans les sous secteurs **C et D**, en cas de construction de logements collectifs, la marge de recul sera réservée à la copropriété. Cet espace ne pourra être vendu ou attribué aux logements du rez de chaussée.

##### Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures implantées sur limite séparative seront en grillage rigide avec ou sans soubassement, de couleur verte et devront toutes être végétalisées (lierre, plantes grimpantes...).

Leur hauteur sera limitée à 1.20 m.

Elles seront à la charge des acquéreurs.

## **NA12 : Stationnement**

### Rappel du POS :

*Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes définies ci-après.*

*Rappel : en application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :*

- *Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

### *12.1. Dans les secteurs NAb, NAc et NAd*

*Il sera exigé 3 places de stationnement par logement, une sous forme de garage et deux parkings non clos directement accessibles depuis la voirie.*

*Toutefois, dans le cas d'habitat intermédiaire (logements superposés avec entrée individualisée), seules 2 places de stationnement seront exigées par logement.*

*Dans le secteur NAe*

*Il sera exigé 2 places de stationnement par logement.*

*Pour chaque construction à usage d'habitation, 10% de places supplémentaires de stationnement banalisé seront réalisés sur le domaine public, le long des voies de desserte.*

### **Complément à l'Article NA12 du POS :**

Dans tous les sous-secteurs, les places de stationnements extérieures seront traitées obligatoirement par un revêtement stable, tel que enrobés, pavés, pavés filtrants etc ... de couleur grise ou anthracite

L'aménagement de ces places sera entièrement à la charge des acquéreurs.

Dans le sous-secteur **C**, (en cas de construction de maisons individuelles isolées, jumelées ou intermédiaires) et dans les sous-secteurs **A, B, G, H, I et J**, les 2 places de stationnements extérieures obligatoires (cf article 12.1) devront impérativement être implantées dans la marge de recul de 5,50 mètres.

Dans les sous-secteurs **C et D**, (en cas de construction d'immeubles collectifs, les boxes (garages extérieurs) seront à toiture plate végétalisée.

Ceux-ci seront regroupés par groupe de 6 maximum. Il conviendra de respecter une distance d'au moins 5 mètres entre 2 groupes.

Les places de stationnement sont interdites dans la bande de recul de 5.50 mètres en cas de construction d'immeubles collectifs.

Dans les sous-secteurs **F et K**, les places de parking seront non closes et ouvertes sur le domaine public ; elles pourront être implantées sur le chemin d'accès.

## **NA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### Rappel du POS :

**13.1.** *Les plantations à réaliser délimitées au plan de zonage seront constituées sous la forme de haies hautes, à caractère champêtre, à base d'essences locales fruitières ou feuillues. Ces plantations, formant écran, seront soumises aux dispositions de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

**13.2.** *D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation devront faire l'objet d'un traitement végétal (engazonnements, plantations...) ou minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, ...).*

*Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts. Les espaces libres entre la rue et la construction, exceptés les aires de stationnement et leur accès, seront végétalisés.*

*Toutefois, pour les aires de stationnement et leurs accès, les revêtements limitant l'imperméabilisation du sol sont recommandés.*

**13.3. Dans les secteurs NAb, NAc et NAd**

*Les espaces libres plantés représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle*

**13.3. Dans le secteur NAE**

*Les espaces libres plantés représenteront au moins 20% de la surface de la parcelle.*

*Les espaces paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par cette protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers.*

**Complément à l'Article NA13 POS :**

Dans la marge de recul de 5.50mètres, située en bordure des voies, les espaces non destinés aux entrées et aux stationnements seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs.

Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges. Les haies écran sont interdites, afin d'éviter toute sensation de cloisonnement.

Ces aménagements sont à la charge des acquéreurs.

Il est souhaité des types de végétaux rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées à la construction devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et être entretenues.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.

Dans les sous-secteurs **A, B, C, G, I et J :**

- un arbre à haute tige devra être planté dans la bande de 5.50mètres située en bordure de voie de chaque parcelle surbâtie d'une maison individuelle isolée (à la charge des acquéreurs).

Dans les sous-secteurs **C et D** en cas de construction d'immeubles collectifs

- les aires de stationnement extérieures devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les acquéreurs des parcelles du sous secteur C, devront planter une haie d'une largeur de 1.50 m, le long de la limite séparative, située au Nord Ouest de la parcelle, afin de créer une séparation visuelle entre les parcelles privatives voisines et les zones de stationnement des immeubles collectifs.
- L'espace paysager de 15 m sur la limite EST le long du ruisseau Fridolinsbach devra être planté. Ces plantations seront à la charge des acquéreurs.



### **13.4. Liste des essences locales.**

#### Rappel du POS :

*Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, doivent être majoritairement choisies parmi des essences locales fruitières ou feuillues :*

- *Liste des espèces végétales à privilégier pour la réalisation de haies :*  
Charme,  
Troène,  
Epine vinette,  
Nerprun des catarrheux,  
Cornouiller sanguin,  
Fusain d'Europe,  
Noisetier,  
Sureau noir,  
Frêne...
- *Liste d'arbres à haute tige à privilégier pour la réalisation de lieux ombragés :*  
Arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier,...)  
Chêne,  
Charme,  
Frêne,  
Saule blanc,  
Erable champêtre,  
Bouleau,  
Hêtre,  
Erable sycomore...
- *Les espèces exotiques tels que thuyas, autres conifères de haies et lauriers à feuilles luisantes sont interdites.*

Article sans complément au POS

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Articles**

#### **NA14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

#### **14.1. Dans les secteurs NAb, NAc et NAd**

##### Rappel du POS :

*Le COS est fixé à 0,35.*

Article sans complément au POS :

## 14.2. Dans le secteur NAe

### Rappel du POS :

*Le COS est fixé à 0,6.*

Article sans complément au POS :

## 14.3.

### Rappel du POS :

*En cas de division de parcelle supportant déjà une ou plusieurs construction(s), le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement, dans les 10 ans suivant la date de ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.*

Article sans complément au POS :

### **Complément à l'Article NA14 du POS :**

La SHON du lotissement sera répartie par le lotisseur pour chaque parcelle. Celui-ci établira un certificat de SHON constructible par lot.

### **NA 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant

Article sans complément au POS :

Fait à Raedersheim, le 1<sup>er</sup> septembre 2011  
L'aménageur