

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

DISPOSITION GENERALE

L'opération s'inscrit dans le cadre d'une extension urbaine au nord de l'axe principal de la commune de Horbourg-Wihr sur un terrain actuellement plat, à caractère agricole, et formant un vide de construction entre les anciennes entités de Horbourg et de Wihr.

Ce document complète le PLU applicable. Le site est classé dans le PLU en zone AUa (zone à urbaniser). Pour cette zone outre les articles AU 1 et AU 2 les articles UC3 à UC14 sont applicables. Dans le document ci-après les paragraphes indiqués en italique sont des rappels du PLU. Les autres sont des compléments formant les spécificités du présent règlement.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque 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 d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Le lotissement est divisé en six zones différentes, à savoir :

- Le lieu A pour les collectifs, comprenant les parcelles 23 et 24
- Le lieu B pour les maisons en bande, comprenant les parcelles 25 à 31
- Le lieu C pour les maisons jumelées ou en bande, comprenant les parcelles 32 à 36 et 48 à 55
- Le lieu D pour les maisons groupées, comprenant les parcelles 37 à 47
- Le lieu E pour les maisons jumelées, comprenant les parcelles 4 à 14
- Le lieu F pour les maisons individuelles, comprenant les parcelles 1 à 3 et 15 à 22

Le présent règlement de lotissement comporte des différences à concilier en fonction des différents lieux.

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Rappel du PLU : AU1

- *Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2*
- *Toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage et correspondant à la zone à risque élevé en cas de rupture de digue, à l'exception de :*
 - o *Des extensions de moins de 20m² d'emprise au sol de construction ou installation existante, cette mesure ne s'applique qu'une fois, et étant non cumulable.*
 - o *Des travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publicitaires.*

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

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

Rappel du PLU : AU2

Sont autorisées :

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes AU2.2, AU2.3, et AU2.4
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien, ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage.
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes suivants. Dans ce cas, les règles de la zone UC sont applicables.

2.2 Dans les secteurs AUa, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC à condition d'être réalisées dans le cadre d'opération 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
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés.
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par les lotisseurs ou constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1ha.

Dans ce cas, les articles UC3 à UC 14 sont applicables.

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif au plan masse.
Celui-ci sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 60 lots.

Les terrains sont destinés à la construction de logements (ou logement avec activités tertiaires, bureaux, professions libérales sans nuisance sonore, olfactive ou autre – sans possibilité de création de locaux spécifiques liés à l'activité dont la superficie serait supérieure à 100 m² de SHON), ou à la création de parkings.

Nombre de logements autorisés par parcelle :

Pour les lieux B, C, D, E et F :

Maisons individuelles, accolées ou en bande

Maximum 1 logement par parcelle, avec possibilité de regrouper plusieurs parcelles.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles, le nombre total de logements sur le lot ainsi créé, ne pourra excéder le nombre de parcelles avant regroupement.

Pour le lieu A :

Immeubles collectifs

Maximum 20 logements par parcelle, avec possibilité de regrouper les 2 parcelles, ou de les re-diviser dans la limite du nombre de lots maximal autorisé.

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

Accès aux voies ouvertes au public:

Rappel du PLU : UC3

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un ou plusieurs accès de largeur totale cumulée de 6 mètres par tranche de 30 mètres de façade.

Accès piétons par le chemin arrière :

Toutes les parcelles du lotissement donnant sur un chemin piéton peuvent créer un accès piéton sur ce chemin.

Les accès aux parcelles sont strictement règlementés en dimensions et position :

Position : selon position indiquée au plan de masse : tenir compte des emplacements des arbres, coffrets et candélabres de rue.

Pour le lieu A :

Sans complément au PLU.

Pour les lieux B, C, D et E :

Dimensions : possibilité d'une largeur d'ouverture maximale de 4 m sur domaine public. Un seul accès carrossable (3m) et un seul accès piéton (1m, de position libre) est autorisé par parcelle.

Pour le lieu F :

Dimensions : possibilité d'une largeur d'ouverture maximale de 6 m sur domaine public. Un seul accès carrossable (5m) et un seul accès piéton (1m, de position libre) est autorisé par parcelle.

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

Rappel du PLU : UC4

4.1 Eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

4.3.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction par la mise en place de conduites étanches munies d'un clapet anti-retour. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

4.3.2 Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdite. Par ailleurs, pour toute construction nouvelles ou réaménagement de locaux, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdite.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

(sans complément au PLU)

Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Rappel du PLU : UC5

Néant (sans complément au PLU)

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

Rappel du PLU : UC6

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2 Toutefois, dans le cas de section de rue où les constructions sont établies à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions pourront être établies à cet alignement.

6.3 Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les extensions et agrandissements sont admis quelle que soit leur distance d'implantation par rapport à

l'alignement de la voie.

6.4 D'autres implantations, en cas de réalisation de voie nouvelle, peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

En application de l'article U.C.6.4 du PLU il est précisé que :

Pour le lieu A, les collectifs :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe Nord/Sud, et 2m des axes Est/Ouest. Côté chemin piéton et accès parking, la construction pourra être implantée sur limite avec une hauteur maximale sur limite de 3.0m par rapport à la rue.
- Les installations (exemple carport = abri couvert de véhicule, non clos, en structure légère) peuvent être implantées à partir de la limite du domaine public.

Pour le lieu B. Les maisons en bande :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la rue côté Nord. Un alignement sera à respecter, et 2/3 de la surface de la façade Nord devra se situer sur la ligne d'attache située à 4.0m de la rue, et matérialisée en rouge sur le plan PA4.
- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 ou 3 mètres (suivant plan PA4) par rapport aux voies de circulation piétonne matérialisées et indiquées sur le plan de masse
- Les installations (exemple carport = abri couvert de véhicule, non clos, en structure légère) peuvent être implantées à partir de la limite avec le domaine public côté Nord.
- Un encorbellement au niveau du 1^{er} étage sera possible avec au maximum un débord de 1.5m vers la rue ;

Pour le lieu C, les maisons jumelées ou en bande :

- Les constructions avec habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la rue côté Sud
- Les garages peuvent être implantés à partir de 5 mètres de la rue côté Sud, avec une hauteur maximum par rapport à la rue de 3mètres.
- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 ou 3 mètres (suivant plan PA4) par rapport aux voies de circulation piétonne matérialisées et indiquées sur le plan de masse ;
- Les installations (exemple carport = abri couvert de véhicule, non clos, en structure légère) peuvent être implantées à partir de la limite avec le domaine public côté Sud.

Pour le lieu D, les maisons groupées :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres de la rue, côté Nord. Un alignement général de la façade doit être respecté sur la ligne d'attache située à 4.0m de la rue, matérialisée en rouge sur le plan PA4 (sauf pour la parcelle 47). Cependant des parties de façade pourront être édifiées en retrait ou en encorbellement.
- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 ou 3 mètres (suivant plan PA4) par rapport aux voies de circulation piétonne matérialisées et indiquées sur le plan de masse
- Les installations (exemple carport = abri couvert de véhicule, non clos en structure légère, ou en débord de toiture) peuvent être implantées à partir de la limite avec le domaine public.
- Un encorbellement au niveau du 1^{er} étage sera possible avec au maximum un débord de 1.5m vers la rue ;

Pour le lieu E, les maisons jumelées :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la rue côté Nord, et 3 mètres de l'espace vert entre les lots 14 et 15.
- Les installations (exemple carport = abri couvert de véhicule, non clos, en structure légère) peuvent être implantées à partir de la limite avec le domaine public ;

Pour le lieu F, les maisons individuelles :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des rues, 3 mètres des espaces verts publics, et 2 mètres des cheminements piétons (suivant plan PA4).
- Les installations (exemple carport = abri couvert de véhicule, non clos, en structure légère) peuvent être implantées sur limite de domaine public ;

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(avec complément au PLU)

Rappel du PLU : UC7

7.1 Sauf en cas de construction sur limite réglementée au UC7.2., la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.2 La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : les limites latérales et celles des fonds de propriété pourront être bâties à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, et que leur hauteur sur limite des bâtiments ne dépasse pas 2.75 mètres.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC8 ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

Ces autres implantations possibles sont :

1/ Cas des constructions et installation d'abri de jardin et annexes assimilées

Ces éléments doivent être situés à une distance minimum de 1 mètre de la limite séparative la plus proche.

Seul un abri de jardin (ou construction équivalente) peut être autorisé par parcelle.

La surface maximum d'emprise au sol sera de 10 m².

La hauteur maximum de la construction ne pourra être supérieure à 2,50 mètres par rapport à la rue créée ou existante au droit de la parcelle.

2/ Cas des piscines extérieures ou couvertes par des éléments amovibles dépourvus de fondations

Ces éléments doivent être situés à une distance minimum de 1 mètre de la limite séparative la plus proche. Cette distance sera considérée à partir du bord extérieur de la margelle.

Pour le lieu A : collectifs sur parcelles 23 et 24 :

- Construction possible sur limite séparative sur une hauteur de 3 mètres maximum par rapport à la rue, entre la parcelle 24 et 25, et entre 23 et parkings privatifs et chemin piéton.
- Entre 23 et 24 : construction libre, avec la hauteur sur limite inférieure à 13 mètres, ou en regroupant les 2 parcelles.

Pour les lieux B, C, D, E :

- Généralités :
 - Toute construction sur limite séparative entre 2 parcelles privées n'aura pas d'ouverture, sauf accord express entre les 2 parties par acte notarié.
 - Sauf en cas de construction sur limite réglementée ci-après, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- La construction sur limite ne sera autorisée que sur les limites surlignées sur le plan PA4, et dans des conditions décrites dans l'annexe au présent règlement.

Pour le lieu F, les maisons individuelles :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Possibilité de construire sur limite, sur une longueur maximum de 14 mètres et une hauteur par rapport à la rue de 3 mètres maximum.

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

Rappel du PLU : UC8

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. La distance entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, remise, garage ou abri de jardin pourra être inférieure à 4 mètres.

(sans complément au PLU)

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel du PLU : UC9

9.1 L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

9.2 Nonobstant les dispositions de l'article 9.1, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les règles de sécurité.

9.3 L'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations autres qu'à usage d'habitation.

(sans complément au PLU)

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(avec complément au PLU)

Rappel du PLU : UC10

10.1 Par rapport au niveau de la chaussée, la hauteur maximum des constructions est fixée comme suit :

- 7 mètres à l'égout de toit
- 13 mètres au faîte du toit

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2 Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructure ou superstructure et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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 au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

En complément au PLU :

De manière générale, les hauteurs sont à considérer par rapport au niveau fini de la voirie créée ou existante au droit de la parcelle. La hauteur du niveau fini de la voirie est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie.

Les hauteurs maximales des locaux annexes seront de 3 mètres, s'ils ne sont pas accolés à la construction principale.

Le lotissement étant situé en zone à risque en cas de rupture de digue, les sous-sols sont interdits.

La cote de toute ouverture dans la construction devra être supérieure à la cote des hautes eaux en cas de rupture de digue, soit la cote 187,50 NGF.

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal, indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelque soit sa nature (terre battue, béton,...), et quelque soit l'affectation ou la destination des locaux.

Pour le lieu A, les collectifs :

Sans complément au PLU

Pour le lieu B, les maisons en bande :

- Les hauteurs d'égouts des constructions côté Nord, doivent être à 5 mètres maximum par rapport au niveau de la rue coté Nord.
- La hauteur du faîtage doit être à 10 mètres maximum du niveau de la rue ;

Pour le lieu C, les maisons jumelées ou en bande :

- Les hauteurs d'égouts des constructions doivent être à 5 mètres maximum par rapport au niveau de la rue pour la façade côté Sud.
- La hauteur du faîtage doit être à 10 mètres maximum du niveau de la rue ;

Pour le lieu D, les maisons groupées :

- La hauteur du faîtage doit être à 11 mètres maximum du niveau de la rue.

Pour le lieu E, les maisons jumelées :

- Les hauteurs d'égouts des constructions doivent être à 5 mètres maximum par rapport au niveau de la rue pour la façade coté rue;
- La hauteur du faîtage doit être à 10 mètres maximum du niveau de la rue ;

- Le faîtage principal doit être parallèle à la rue principale.

Pour le lieu F, les maisons individuelles :

- Les hauteurs d'égouts des constructions doivent être à 5 mètres maximum par rapport au niveau de la rue, pour les façades coté rue.
- La hauteur du faîtage doit être à 10 mètres maximum du niveau de la rue.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
(avec complément au PLU)

1/ Bâtiments

Rappel du PLU :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Type d'architecture :

Toute architecture à référence régionale est interdite (maison à colombages, chalet savoyard, construction à toiture à la «Mansard », etc.).

Les garages ne pourront être enterrés.

Niveau du rez-de-chaussée :

Tous points du niveau fini du rez-de-chaussée de la construction ne pourra se situer à plus de 60 cm du niveau fini de la voirie créée ou existante au droit de la parcelle. La hauteur du niveau fini de la voirie est à considérer à la projection perpendiculaire de la construction sur la voirie.

Cas des toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires de la construction. En cas de réalisation de volumes secondaires à toitures terrasses construites sur limite séparative, ces toitures ne pourront être accessibles.

2/ Matériaux

Rappel du PLU :

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

Tout matériau cherchant à imiter un autre matériau est interdit.

Matériaux de toitures :

En dehors des matériaux plastiques et synthétiques tous les matériaux de couverture sont autorisés.

En cas de couverture tuile, les tuiles de rive à rabat sont interdites.

Matériaux de façades :

Tous les matériaux de façade devront présenter une mise en oeuvre parfaite ainsi qu'une cohérence dans leurs proportions, aspect et ordonnancement.

Les traitements en pierre apparente (pierre naturelle ou reconstituée) pour les encadrements de baies, angles des volumes sont interdits.

Toute imitation telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre est interdit.

3/ Façades

Rappel du PLU :

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec les sites et les constructions avoisinantes.

A l'exception des bâtiments implantés à l'alignement des voies, les constructions à usage d'habitation devront comporter un traitement destiné à éviter un aspect uniforme des façades.

Le volume de la construction doit être traité dans son ensemble avec le même esprit.

Les façades latérales devront être traitées dans le même esprit que les façades principales.

Teintes :

Les différences de teinte sur façade devront être justifiées par le jeu volumétrique de la construction.

Toute fresque de façade est interdite.

Avant réalisation des peintures extérieures, l'acquéreur devra obtenir l'agrément de la commune sur les choix de teinte.

Baies et menuiseries extérieures :

Elles présenteront un aspect simple et proportionné.

Les croisillons sont interdits.

Les volets battants sont interdits

Stores, pergolas, auvent, éléments rapportés à la construction :

Ils seront obligatoirement intégrés de façon harmonieuse à la construction principale.

Si ces éléments sont rajoutés par la suite ils devront également s'intégrer en reprenant soit une forme, soit une couleur, soit un matériau existant dans la construction.

Garde-corps de balcon, terrasses et rampes d'accès :

Ces éléments doivent être, soit en bois naturel ou peint, soit en métal peint ou non, soit en partie pleine (maçonnerie, béton, panneaux, etc)

Les matériaux suivants sont interdits: balustre pierre, verre fumé ou coloré, PVC.

Panneaux solaires et antennes paraboliques :

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction.

Les antennes paraboliques doivent être en priorité non perceptibles depuis le domaine public en cas d'impossibilité, elles seront dans la teinte de la toiture ou s'en rapprocher.

4/ Toitures

Rappel du PLU :

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.

En outre, la pente de toiture devra être comprise entre 40° et 60°. Pour les annexes, la pente est libre.

Un plan de toiture doit être joint au dossier de demande de permis de construire.

Lieux B :

La projection au sol de la gouttière côté Nord et du faîtage principal devra être parallèle à la rue côté Nord.

Lieu C et E :

Le faîtage principal devra être parallèle à la rue d'axe Est / Ouest.

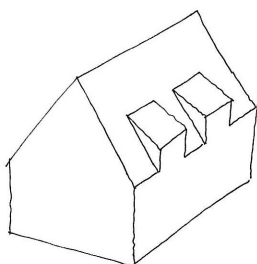
Lucarnes (sauf pour les lots 23 et 24) :

Pour les lucarnes dont la façade est en continuité avec la façade de la construction :

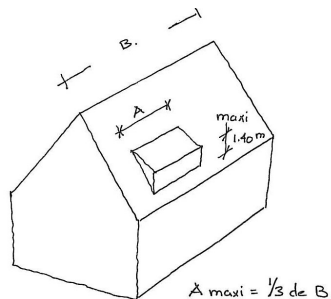
- longueur maximum 2 mètres par lucarne
- 3 lucarnes maximum
- longueur cumulée des lucarnes pour un même versant : 1/3 du pan de toiture maximum

Pour les lucarnes dont la façade n'est pas en continuité avec la façade de la construction :

- 3 lucarnes maximum
- longueur cumulée des lucarnes pour un même versant de 1/3 du pan de toiture
- hauteur maximum entre égout de lucarne et tablette de lucarne : 1,40m



croquis de lucarne dont la façade est dans



la continuité de la façade de la construction

croquis de lucarne dont la façade n'est pas dans

5/ Clôture

De manière générale, la clôture végétale est à privilégier en façade sur rue tout comme en limite séparative. Les haies vives doivent être constituées d'essences variées et locales (voir article 13 espèces végétales)

Clôture sur rue :

Rappel du PLU :

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

La construction des clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation administrative exigée par les textes en vigueur.

Le dossier de demande doit être joint au permis de construire de la construction.

Les poteaux intermédiaires, d'angle ou poteaux d'extrémité de parcelle en mur plein sont interdits, à l'exception:

- des poteaux ou parties de murs liés à la pose des portillons et portails d'accès.
- des parties de murs liées à la pose des différents coffrets techniques situés en limite de domaine public

Pour le lieu A, les collectifs :

Sans complément au PLU

Pour les lieux B et D :

- Les clôtures sur rue seront constituées obligatoirement d'un mur bahut de 50 cm de haut (+ ou - 5 cm) qui peut assurer la différence de niveau entre la rue et le rdc. Aucun dispositif ne peut le surmonter.

Pour les lieux C, E et F :

- Les clôtures sur rue seront constituées obligatoirement d'un mur bahut de 50 cm de haut (+ ou - 5 cm) qui peut assurer la différence de niveau entre la rue et le rdc, surplombé éventuellement d'un dispositif transparent ou à claire voie, le tout ayant une hauteur maximale de 1.50mètres.

Clôtures sur limite séparative :

Rappel du PLU :

Elles seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux avoisinants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou panneau de bois plein.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des deux propriétés.

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. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillus, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

En complément au PLU, les clôtures sur limite séparative auront les caractéristiques suivantes :

- Soit un mur bahut de 50 cm maximum par rapport à la voie avec éventuellement un dispositif à claire voie ou panneaux de bois
- Soit un mur bahut de 50 cm maximum par rapport à la voie avec végétalisation
- Soit un dispositif à claire-voie ou panneaux de bois seul.
- Soit possibilité d'absence de clôture matérialisée.
- Dans tous les cas, un mur plein sur limite pourra accompagner une construction sur limite à condition que le mur n'excède pas 2mètres de haut et 3mètres de long. Au-delà des 3mètres, le mur pourra avoir une hauteur maximale de 50cm.

Les poteaux intermédiaires, d'angle ou poteaux d'extrémité de parcelle en mur plein sont interdits.

Article 12 - Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement
(avec complément au PLU)

Rappel du PLU : UC 12

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 minimales définies en annexes du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Type de logements:

chambre individuelle: 1 place par chambre

Studio et 2 pièces: 1,5 places/ logement

Logement 3 pièces: 2 places/ logement

Logement 4 pièces: 2,5 places/ logement

Logement 5 pièces: 3 places/ logement

Logement 6 pièces: 3,5 places/ logement

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les deux roues

Toute place de stationnement doit avoir les dimensions minimum suivantes: 2,50m x 5,00 m

Pour les lieux B, C, D, E :

Les accès au garage peuvent être considérés comme places de stationnement.

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera une place de stationnement directement accessible depuis le domaine public (non clos). Une 2^{ème} place privative sera attribuée obligatoirement à chacun de ces lots, dans les places de parkings privés aménagées par l'aménageur (aucune construction ne sera autorisée sur ces places).

Pour les maisons individuelles : lieu F

Les accès au garage peuvent être considérés comme places de stationnement.

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera deux places de stationnement directement accessibles depuis le domaine public (non clos).

Pour les logements collectifs : lieu A

Les accès aux garages et aires de circulation peuvent être considérés comme places de stationnement.

Article 13 - Obligation en matière d'espace libre, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Rappel du PLU : UC 13

13.1. La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou potager.

13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi les essences locales fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

13.3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupement d'habitations ou de lotissement portant sur

une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Espèces végétales conseillées par le PLU:

Arbustes: Aubépine monogyne, Cerisier de Sainte Lucie, Chèvrefeuille des bois, Cornouiller mâle Cornouiller sanguin, Bourdaine, Eglantier, Fusain d'Europe, Néflier, Noisetier, Nerprun purgatif, Prunellier, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane

Arbres à hautes tiges: Bouleau, Charme, Chêne sessile, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Merisier, Noyer, Tilleul, arbres fruitiers.

Espèces végétales préconisées:

pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues ;

pour les haies mono-spécifiques: charmes, hêtres, buis, troènes ;

pour les haies champêtres et variées: aubépines, spirées, rosiers, noisetiers, lilas, saules, sureaux, amélanchiers,...

Espèces végétales interdites:

Sont interdites en haies continues les essences suivantes: cyprès, thuyas, laurier, conifère et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel.

De manière générale, le mélange entre les différentes espèces précitées est souhaité.

La demande de permis de construire devra obligatoirement être accompagnée d'un plan d'aménagement extérieur faisant apparaître les clôtures et un schéma paysager annoté.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Rappel du PLU : UC 14

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,4.


Une Surface Hors Oeuvre Nette maximum sera attribuée à chaque parcelle.


Fait à Colmar, le 22/12/2006
Modifié le 17 avril 2009


ANNEXE AU REGLEMENT


1. Règles de constructibilité sur limite séparative :

Selon les couleurs surlignées sur le plan PA 4, les règles suivantes s'appliquent :


 Construction sur limite obligatoire, sur 6 mètres de longueur minimale, avec une hauteur inférieure à 11mètres.


 Construction sur limite possible avec 14 mètres de longueur maximale, avec une hauteur inférieure à 3 mètres et après la marge de recul.


 Construction (en pignon et sans croupes ou demi croupes) sur limite obligatoire sur 6 mètres minimum et 8 mètres maximum, avec une hauteur inférieure à 10mètres, dans 11mètres à partir de la marge de recul, ou selon plan.


 Construction sur limite possible, avec une hauteur de 5mètres maximum, et ouverture possible sur l'espace vert public, dans 11mètres à partir de la marge de recul.


2. Règles de construction par rapport au domaine public :

 Zone où la construction est possible uniquement pour garage et cave (sans habitation), et avec une hauteur inférieure à 3mètres par rapport à la rue.

 Marge de recul pour toute construction ou installation par rapport à un chemin piéton, ou un espace vert.

 Marge de recul pour la construction sauf pour une construction légère type carport par rapport à la rue.

 Ligne d'attache partielle obligatoire, sauf constructions légères.

 Marge de recul pour l'habitation par rapport au domaine public côté Sud.