



PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement " le Limousin "

Rue de Verneuil sur Vienne - 67480 ROESCHWOOG

PA10

Règlement



Bureau d'études infrastructure, aménagement & urbanisme

129 route de Strasbourg - 67600 SÉLESTAT

Tél. : +33 (0)6 98 21 58 71

SAS AU CAPITAL DE 1000€

RCS DE COLMAR - SIRET 750 680 15900019

Indice	Date	Modifié par	Objet de la modification	
A	22.07.2018	S. ZIMMERMANN	Version initiale	
B	19.09.2019	S. ZIMMERMANN	Modification suite au courrier de l'ATIP du 26.08.2019	

Affaire n° : 67-ROES_2019-001

Les lots issus des divisions devront se conformer aux dispositions du Plan d'Occupation des sols applicable en zone UC et UA en vigueur à la date du permis d'aménager.

Les règles données par le POS sont ici complétées par un règlement de lotissement spécifique auquel les divisions à l'intérieur du périmètre du projet de lotissement devront également se conformer (au lots par lots).

RÈGLEMENT ZONE UC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC - Occupations et utilisations du sol interdites

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

1. Rappels

1.1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

1.3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Occupations et Utilisations du Sol (*) admises :

Sont admis tous les types d'Occupation et Utilisation du Sol (*) sous réserve des conditions fixées au §3 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2.

3. Occupations et Utilisations du Sol (*) admises sous conditions :

Dans toute la zone

3.1 Les constructions (*) à usage de commerce, de bureaux et services à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

3.2 Le stationnement de caravane dans les constructions et remises et sur les terrains (*) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite d'une seule caravane par construction (*), remise ou terrain (*).

3.3 Les installations et travaux divers suivants :

les aires de stationnement (*) à condition qu'elles soient nécessaires aux autres Occupations et Utilisation du Sol admises dans la zone.

les affouillements et exhaussements du sol (*) quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres Occupations et Utilisations du Sol admises dans la zone

Dans le secteur UCi (Forstfeld)

3.4. Les pièces principales (*) des constructions admises dans la présente zone doivent être situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

Article 2 UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

1. Les Occupations et Utilisations du Sol visées au § 3 de l'article 1 UC qui ne satisfont pas aux conditions, fixées.
2. Les constructions (*) à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôts, industriel et de stationnement.
3. Les lotissements à usage d'activités.
4. Les installations classées.
5. Le stationnement des caravanes isolées.
6. Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
7. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour leur accueil.
8. Les installations et travaux divers suivants :
Des dépôts de véhicules (*) neufs et d'occasion les garages collectifs de caravanes
les parcs d'attraction
9. Les carrières.
10. Les dépôts de ferrailles et de déchets, ou matériaux de tous genres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UC - Accès et Voirie

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains (*) qui ne seraient pas desservis par des voies (*) publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies (*) rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Elle peut également être refusée si les accès (*) présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès (*). Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès (*), de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées en 2.

4. Le nombre des accès (*) sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (*), les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès (*) soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Accès (*)

1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil et que l'assiette de ce droit de passage répond aux exigences de sécurité mentionnées en 2.

1.2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques et pistes cyclables.

2. Voirie (*)

2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies (*) nouvelles ouvertes à la circulation automobile, y compris les chemins de desserte internes, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Cependant la largeur d'emprise de ces voies doit être au minimum de 4 mètres.

2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelles qui sera ouverte à la circulation automobile doit être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.3. Les voies (*) nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

Article 4 UC - Desserte par les réseaux

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement direct (*) au réseau public.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie, doit évacuer ses eaux domestiques par branchement direct (*) au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le secteur UCy (Fort-Louis)

2.1.2. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées vers un système d'assainissement autonome.

2.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Un réseau d'assainissement particulier peut être exigé en raison de l'incompatibilité de la qualité et de la quantité des eaux industrielles avec les eaux domestiques ou pluviales.

Néanmoins, les eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement si elles sont compatibles ou sous réserve d'un prétraitement préalable.

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Réseaux d'électricité et de télécommunication

L'enfouissement des lignes de téléphone et d'électricité peut être prescrit, lors de la délivrance du permis de construire, dans des espaces fragiles pour des raisons d'esthétiques.

Cependant, l'enfouissement des branchements privés est obligatoire lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UC - Caractéristiques des terrains

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:
Non réglementé.

Article 6 UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise :

sont compris les balcons et oriels, les sous-sols des constructions,
ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture ...

II- DISPOSITIONS GENERALES :

1. Cas des voies (*) routières :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée conformément à l'un des cas de figure suivant :

A une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer.

Suivant la ligne des constructions existantes.

2. Cas des voies d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau (*).

3. Cas des chemins ruraux ou d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

4. Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

III- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêts publics, tels que postes de transformation électriques etc... qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au plus égale à 1,5 mètre de la limite de la voie.

Aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent articles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise :

sont compris les balcons et oriels, les sous-sols des constructions,
ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 40 cm.

II- DISPOSITIONS GENERALES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres : $H/2 \geq 3$ mètres.

2. La hauteur au faîtage des constructions implantées sur limite séparative, en cas de pignon dirigé sur la limite considérée, est limitée à 7 mètres.

3. Les constructions annexes (*) peuvent être édifiées le long de toutes limites séparatives dans la limite d'un mur de 45m² de surface maximum sur limite séparative. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 5 mètres hors tout maximum. Elles peuvent également être implantées en léger recul (*) (0,80 mètre maximum) pour permettre le débord de toiture suivant la tradition locale

III- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêts publics, telles que postes de transformation électriques etc... qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,8 mètres de la limite séparative.

Article 8 UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 9 UC - Emprise au sol

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

Non réglementé

Article 10 UC - Hauteur des constructions

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- MODE DE CALCUL

1. Le niveau de référence est donné par la voirie qui dessert la parcelle.
2. La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement du niveau fini de la voirie au droit de la parcelle, au faîtage de la construction.

En cas de terrain en pente, la hauteur totale est mesurée verticalement du niveau moyen fini de la voirie au droit de l'assiette de la construction, au faîtage de la construction.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen fini de la voirie au droit de l'assiette de la construction à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

3. Dans la hauteur totale, ne sont pas comprises les constructions de très faible emprise telles que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

II- DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres.
2. La hauteur totale des constructions annexes est fixée à 5 mètres conformément à l'article 7 UC du présent plan.

III- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions mesurées (*) des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Aux constructions à usage d'équipements collectifs pour lesquels la hauteur totale est fixée à 11 mètres maximum.

Article 11 UC - Aspect extérieur

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains de l'Uffried Nord ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Architecture :

- 1.1. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) ainsi que les couleurs vives et agressives.
- 1.2. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques ...doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.
- 1.3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes, les extensions ou aménagements des constructions existantes, doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales.
- 1.4. Les éventuels remblais sont autorisés à condition :
Que leur niveau ne dépasse pas 1m au-dessus du niveau du trottoir, et à condition que qu'à l'alignement ils rejoignent en pente faible et continue le niveau du trottoir.

Que sur l'ensemble des limites séparatives ils rejoignent en pente faible et continue le niveau du terrain naturel.

1.5. Les rez-de-chaussée surélevés ne peuvent dépasser plus de 1,10 mètre le niveau du terrain naturel et doivent rejoindre ce dernier en pente faible et continue, de même sur l'ensemble des limites séparatives.

1.6. Les garages édifiés sous le niveau du terrain naturel sont interdits et les sous-sols ne pourront comporter d'ouverture en dessous du terrain naturel.

2. Toitures :

2.1. Les dispositions particulières des § 2.2. à 2.4. inclus ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation.

2.2. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pentes égales.

2.3. La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction .

2.4. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52° ..,

2.5. Les pentes des parties de toiture, correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, lucarnes, oriels ...et des constructions annexes (*) (garages, remises, ...) ne sont pas réglementées.

2.6. Les toitures des nouvelles constructions ou, pour les constructions existantes en cas de réfection totale de la toiture, devront être d'aspect tuiles rouges, brunes ou noires Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés. L'aspect des parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias,... et des constructions annexes (*) (garages, remises ...) n'est pas réglementé.

2.7. En cas de transformation partielle d'une construction existante, d'adjonction limitée. à la construction principale ou d'édification d'une construction annexe attenante ou séparée de la construction principale, la couleur du matériau de couverture pourra être identique à celle de la construction principale.

3. Clôtures (*) :

3.1. La hauteur maximale des clôtures (*) le long du domaine public est fixée à 1,40 mètre à partir du sol naturel.

3.2. La hauteur maximale des clôtures (*) le long des limites séparatives est fixée à 1,80 mètre à partir du sol naturel.

3.3. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,60 mètre à partir du sol naturel.

3.4. Les clôtures (*) situées le long du domaine public et constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doivent comporter obligatoirement un mur bahut.

3.5. Les clôtures (*) devront être similaires par leur aspect et leurs hauteurs aux clôtures existantes dans le quartier ou la rue.

3.6. La hauteur peut être limitée ou la transparence des clôtures peut être exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

3.7. Une hauteur de clôture (*) supérieure peut être exigée ou autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'activité exercée sur le terrain considéré.

Complété comme suit :

Accès sous-sol :

Les accès extérieur au sous-sol sont interdits. L'accès du sous-sol ne pourra se faire uniquement que par la mise en place d'un escalier ou d'une rampe piétonne de largeur maximale de 1.50m.

Article 12 UC - Stationnement des véhicules

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 m. Son accès doit être assuré par une surface disponible suffisante.

Au moins une des places de stationnement doit être réalisée à l'extérieur des bâtiments, directement accessible de la voie publique

Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation</u>	
• Pour les ensembles de constructions de moins de 200 m ² de SHON	
Entre 0 et 1 50 m ² de SHON	2
150 m ² et plus ³	3
• Pour les ensembles de constructions de 200 m ² de SHON et plus	
Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	1
<u>Hébergement hôtelier</u>	
par tranche entamée de 40 m ² de SHON*	1
<u>Bureaux</u>	
par tranche entamée de 40 m ² de SHON*	1
<u>Commerces</u>	
Au delà de 100 m ² de SHON	1
par tranche entamée de 25 m ² de SHON*	1
<u>Industries, artisanat</u>	
par tranche entamée de 50 m ² de SHON*	1
<u>Fonctions d'entrepôt</u>	
par tranche entamée de 100 m ² de SHON*	1

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ces équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs propres besoins.

* Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

Complété comme suit :

Les places de stationnement extérieures devront rester ouvertes sur rue (c'est-à-dire directement accessible depuis l'espace commun du lotissement). Ces places ne pourront donc pas être clôturées ni fermées par un portail.

Article 13 UC - Espaces libres et plantations , espaces boisés classés

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir:

1. Terrain d'assiette des constructions

1.1. Les espaces non bâtis, même provisoirement, doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.

1.2. 20% au moins de la superficie du terrain doit être plantée ou aménagée en espaces verts de manière à assurer la perméabilité des sols.

2. Opérations d'aménagement

Toute opération d'aménagement d'une superficie minimum de 1,5 ha, doit comporter un ou des espaces verts collectifs aménagés accessibles à tous les habitants, correspondant à 6% au minimum de la superficie de l'opération, dont 3% au minimum d'un seul tenant aménagé en aire de détente.

3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement (*) de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 emplacements.

4. Végétation existante

Les arbres et les bosquets existants doivent être préservés, ou à défaut, remplacés dans la limite des règles fixées ci-dessus.

5. Aires de jeux et de sport

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public doivent être aménagées et plantées avec des arbres de hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Idem règlement de la zone UC du POS, à savoir :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) (*) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1. Le COS est fixé à 0,5.
2. Les équipements publics sont exemptés de COS.

Article 15 UC : Déplacement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non autorisé.

RÈGLEMENT ZONE UA

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

1. Rappels

1.1 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2 Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.

1.3 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 44 1-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du Sol (*) admises :

Sont admis tous les types d'Occupation et Utilisation du Sol sous réserve des conditions fixées au §3 du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 2.

3. Occupations et Utilisations du Sol (*) admises sous conditions :

3.1 L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (*) des constructions à usage agricole existantes. L'extension est limitée à 30% au maximum de la SHOB existant à la date d'approbation du présent plan avec un plafond de 350 m² de SHOB maximum.

3.2 Les constructions (*) à usage de commerce, d'artisanal et d'entrepôts à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec la vie du centre ancien.

3.3 Les installations classées à condition qu'elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du centre ancien tel les que drogueries, boulangeries, blanchisseries, stations services... et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

3.4 Le stationnement de caravane dans les constructions et remises et sur les terrains (*) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite d'une seule caravane par construction (*) . remise ou terrain (*).

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

1. Les Occupations et Utilisations du Sol visées au §2 de l'article 1 UA qui ne satisfont pas aux conditions fixées.
2. Les constructions (*) à usage agricole non visées à l'article 1 UA
3. Les constructions (*) à usage industriel.
4. Les lotissements à usage d'activités.
5. Le stationnement des caravanes isolées
6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
7. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules (*) neufs et d'occasion les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
8. Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir.
9. Les carrières.
10. Les dépôts de déchets et de ferraille, ou matériaux de tous genres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et Voirie

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

1. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains (*) qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies (*) publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès (*). Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées en 2.

4. Le nombre des accès (*) sur les voies (*) publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (*), les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Accès (*)

1.1 Tout terrain (*) enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil et que l'assiette de ce droit de passage répond aux exigences de sécurité mentionnées en 2.

1.2 Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques et pistes cyclables.

2. Voirie (*)

2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies (*) nouvelles ouvertes à la circulation automobile, y compris les chemins de desserte interne (*), doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Cependant la largeur d'emprise de ces voies (*) doit être au minimum de 4 mètres.

2.2 La largeur minimale d'emprise des voies privées doit être au minimum de 5 mètres lorsque la voie dessert un ensemble de construction entre 500m² et 600m² de SHON et de 6 mètres lorsque la voie dessert un ensemble de constructions de plus de 60.0m² de SHON.

2.3 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelles qui sera ouverte à la circulation automobile doit être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.4 Les voies nouvelles (*) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, et notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour..

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement direct (*) au réseau public.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie, doit évacuer ses eaux domestiques par branchement direct (*) au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le secteur UAy (Fort-Louis)

2.1.2 Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées vers un système d'assainissement autonome.

2.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Un réseau d'assainissement particulier peut être exigé en raison de l'incompatibilité de la qualité et de la quantité des eaux industrielles avec les eaux domestiques ou pluviales.

Néanmoins, les eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement si elles sont compatibles ou sous réserve d'un prétraitement préalable..

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Réseaux d'électricité et de télécommunication

L'enfouissement des lignes de téléphone et d'électricité peut être prescrit, lors de la délivrance du permis de construire, dans des espaces fragiles pour des raisons d'esthétiques.

Cependant, l'enfouissement des branchements privés est obligatoire lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:
Non réglementé.

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise :

sont compris les balcons et oriels, les sous-sols des constructions,
ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture ...

II- DISPOSITIONS GENERALES :

1. Cas des voies (*) routières :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée conformément à l'un des cas de figure suivant :

- A l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Suivant la ligne des constructions existantes.

2. Cas des chemins ruraux ou d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

3. Cas des voies d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau (*).

4. Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire.

III- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux terrains situés en retrait de la voie, et qui n'y ont qu'un accès.

Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction existante située en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêts publics, tels que postes de transformation électriques etc... qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au plus égale à 1,5 mètre de la limite de la voie.

Aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise :

- sont compris les balcons et oriel, les sous-sols des constructions,

ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 40 cm

II- DISPOSITIONS GENERALES

1. Dans une profondeur de 45 mètres :

Les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres : $H/2 \geq 3$ mètres.

La hauteur au faîtage des constructions implantées sur limite séparative, en cas de pignon dirigé sur la limite considérée, est limitée à 7 mètres.

2. Au delà de 45 mètres, les constructions doivent être implantées :

Le long des limites séparatives dans la limite d'un mur de 45m² de surface maximum sur limite séparative. La hauteur au faîtage des constructions implantées sur limite séparative, en cas de pignon dirigé sur la limite considérée, est limitée à 7 mètres.

En retrait de la limite séparative. Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci 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 3 mètres : $H/2 \geq 3$ mètres

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent également être implantées en léger recul (*) (0,80 mètre maximum) pour permettre le débord de toiture suivant la tradition locale. Dans ce cas, les dimensions maximales des constructions sont les mêmes que celles admises en limite séparative

III- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêts publics, telles que postes de transformation électriques etc... qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,8 mètre de la limite séparative.

Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 9 UA - Emprise au sol

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

Non réglementé

Article 10 UA - Hauteur des constructions

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- MODE DE CALCUL

1. Le niveau de référence est donné par la voirie qui dessert la parcelle.

2. La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement du niveau fini de la voirie au droit de la parcelle, au faitage de la construction.

En cas de terrain en pente, la hauteur totale est mesurée verticalement du niveau moyen fini de la voirie au droit de l'assiette de la construction, au faîtage de la construction.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen fini de la voirie au droit de l'assiette de la construction à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

3. Dans la hauteur totale, ne sont pas comprises les constructions de très faible emprise telles que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

II- DISPOSITIONS GENERALES

1. Dans la profondeur des 45 mètres :

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres.

2. Au-delà de la profondeur des 45 mètres :

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 9 mètres et la hauteur maximale à l'égout est fixée à 6 mètres.

III- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions mesurées (*) des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Aux abris de jardins (*) autorisés dans les terrains cultivés à protéger pour lesquels la hauteur est fixée à 3 mètres au maximum.

Aux constructions à usage d'équipements collectifs pour lesquels la hauteur totale est fixée à 11 mètres maximum.

Article 11 UA - Aspect extérieur

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains de l'Uffried Nord ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Architecture :

1.1 Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...)ainsi que les couleurs vives et agressives.

1.2 Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques ...doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

1.3 Les matériaux utilisés pour les constructions annexes, les extensions ou aménagements des constructions existantes, doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales.

1.4 Les remblais sont interdits.

1.5 Les rez-de-chaussée surélevés ne peuvent dépasser plus de 1,10 mètre le niveau du terrain naturel et doivent rejoindre ce dernier en pente faible et continue, de même sur l'ensemble des limites séparatives.

2. Toitures :

2.1 Les dispositions particulières des § 2.2. à 2.4. inclus ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation ; En outre, elles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions mesurés de constructions existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

2.2 Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de longueurs et de pentes égales.

2.3 La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.

2.4 La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°.

2.5 Les pentes des parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, lucarnes, oriels...et des constructions annexes (*) (garages, remises, ...) ne sont pas réglementées.

2.6 Les toitures des nouvelles constructions ou, pour les constructions existantes en cas de réfection totale de la toiture, devront être d'aspect tuiles rouges, brunes ou noires. Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés L'aspect des parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, loggias, .. et des constructions annexes (*) (garages, remises . . .) n'est pas réglementé.

2.7 En cas de transformation partielle d'une construction existante, d'adjonction limitée à la construction principale ou d'édification d'une construction annexe attenante ou séparée de la construction principale, la couleur du matériau de couverture pourra être identique à celle de la construction principale.

2.8 Les chiens assis en forme de triangle sont interdits.

3. Clôtures (*) :

3.1 La hauteur maximale des clôtures (*) le long du domaine public est fixée à 1,40 mètre à partir du sol naturel.

3.2 La hauteur maximale des clôtures (*) le long des limites séparatives est fixée à 1,80 mètre à partir du sol naturel.

3.3 La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,60 mètre à partir du sol naturel.

3.5 Les clôtures (*) situées le long du domaine public et constituées soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doivent comporter obligatoirement un mur bahut.

3.6 Les clôtures (*) devront être similaires par leur aspect et leurs hauteurs aux clôtures existantes dans le quartier ou la rue.

3.7 La hauteur peut être limitée ou la transparence des clôtures (*) peut être exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

3.8 Une hauteur de clôture (*) supérieure peut être exigée ou autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'activité exercée sur le terrain considéré.

Complété comme suit :

Accès sous-sol :

Les accès extérieurs au sous-sol sont interdits. L'accès du sous-sol ne pourra se faire uniquement que par la mise en place d'un escalier ou d'une rampe piétonne de largeur maximale de 1.50m.

Article 12 UA - Stationnement des véhicules

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

I- DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 X 5 m. Son accès doit être assuré par une surface disponible suffisante.

Au moins une des places de stationnement doit être réalisée à l'extérieur des bâtiments, directement accessible de la voie publique

Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation</u>	
• Pour les ensembles de constructions de moins de 200 m ² de SHON	
Entre 0 et 150 m ² de SHON	2
150 m ² et plus	3
• Pour les ensembles de constructions de 200 m ² de SHON et plus	
Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	1
<u>Hébergement hôtelier</u>	
par tranche entamée de 40 m ² de SHON*	1
<u>Bureaux</u>	
par tranche entamée de 40 m ² de SHON*	1

Commerces

Au delà de 100 m² de SHON 1
par tranche entamée de 25 m² de SHON* 1

Industries, artisanat

par tranche entamée de 50 m² de SHON* 1

Fonctions d'entrepôt

par tranche entamée de 100 m² de SHON* 1

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ces équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs propres besoins.

* Ces dispositions ne s'appliquent pas s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

Complété comme suit :

Les places de stationnement extérieures devront rester ouvertes sur rue (c'est-à-dire directement accessible depuis l'espace commun du lotissement). Ces places ne pourront donc pas être clôturées ni fermées par un portail.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations , espaces boisés classés

Idem règlement de la zone UA du POS, à savoir:

1. Terrain d'assiette des constructions

Les espaces non bâtis, même provisoirement, doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement (*) de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 emplacements.

3. Végétation existante

Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine sont délimités aux plans graphiques.

5. Aires de jeux et de sport

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public doivent être aménagées et plantées avec des arbres de hautes tiges.

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols

Idem règlement de la zone UAC du POS, à savoir :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) (*) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1. Le COS est fixé à 0,5.
2. Les équipements publics sont exemptés de COS.

Article 15 UA : Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

1. Le dépassement du COS (*) est autorisé :

Pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale.

Pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.

2. Le dépassement du COS (*) ne peut toutefois excéder 20% des possibilités maximales prévues à l'article 14 ci-dessus.
3. Le dépassement du COS (*) est assorti du versement de la participation prévue par les articles L 332-1 et suivants du code de l'urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article L 332 du même code.

ANNEXE VÉGÉTALE

Organisation et composition des haies vives poly-spécifiques

Les haies végétales sont implantées sur le domaine privé, à la limite avec le domaine public, sur une largeur d'environ 1,50 mètres. Les haies doivent obligatoirement être composée de plusieurs essences, avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère naturel et champêtre à l'ensemble.

Les haies vives, ainsi que l'ensemble des plantations réalisées dans le projet devront mettre en oeuvre des essences locales adaptées. La présente annexe regroupe et certain nombre d'arbres et arbustes indigènes qui peuvent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes tiges.

Arbres

- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer platanoides (érable plane)
- Acer pseudoplatanus (érable sycomore) ①
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Betula pendula (bouleau verruqueux)
- Carpinus betulus (charme)
- Crataegus monogyna (épine blanche)
- Fagus sylvatica (hêtre)
- Fraxinus excelsior (frêne) ②
- Populus alba (peuplier blanc)
- Populus tremula (peuplier tremble)
- Populus nigra (peuplier noir)
- Quercus robur (chêne pédonculé)
- Quercus petraea (chêne rouvre)
- Robinia pseudoacacia (robinier)
- Salix (saules)
- Sorbus aria (alisier blanc)
- Sorbus aucuparia (sorbier des oiseaux)
- Sorbus domestica (cornier) ③
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles)
- Ulmus carpiniifolia (orme à feuilles de charme)
- Ulmus glabra (orme blanc)



Arbustes



Exemple de haie vive :

Cornus mas
Hippophae
Rhamnus
Ligustrum
Viburnum
Amélanchier canadensis
Carpinus betulus

Amelanchier (amélanchier)
Buxus sempervirens (buis)
Carpinus betulus (charme commun)
Choisya ternata (oranger du Mexique)
Colutea arborescens (bagueaudier)
Cornus alba (cornouiller blanc)
Cornus mas (cornouiller male)
Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Hedera helix (lierre)
Hippophae rhamnoides (argousier)
Ilex aquifolium (houx)
Ligustrum vulgare (troène commun)
Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
Potentilla fruticosa (potentille)
Prunus spinosa (prunellier)
Rhamnus frangula (bourdaine)
Rosa canina (églantier commun)
Rosa rugosa (rosier rugueux)
Salix (saules) ④
Sambucus nigra (sureau noir)
Syringa vulgaris (lilas) ⑤
Viburnum lantana (viorne lantane)
Viburnum opulus (viorne boule de neige)



Arbres et arbustes fruitiers

- Corylus avellana (noisetier) ⑥
- Cydonia vulgaris (cognassier) ⑦
- Juglans regia (noyer commun)
- Malus sylvestris (pommier sauvage)
- Mespilus germanica (néflier commun)
- Prunus avium (merisier des oiseaux) ⑧
- Prunus mahaleb (cerisier de sainte Lucie)
- Prunus padus (cerisier à grappes) ⑨
- Pyrus communis (poirier sauvage)
- Ribes rubrum (groseillier à grappe)
- Ribes nigra (cassis)
- Rubus fruticosus (ronce)
- Rubus ideaus (framboisier)

