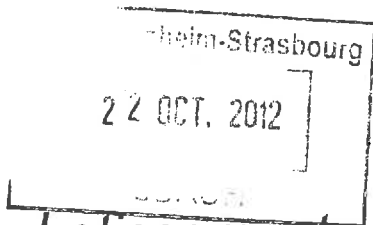


Département du Bas-Rhin  
Commune de GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

Reçu le

19 OCT. 2012

Mairie de GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM



**CARRE EST**  
maître d'ouvrage

**Lotissement « Les Carrés du Rosenmeer »  
à GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM**

**REGLEMENT D'URBANISME (PA10)**

R. 442-6 du code de l'urbanisme



### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Chaque parcelle du lotissement est destinée à l'habitat et particulièrement à la construction de logements, leurs annexes et leurs dépendances ainsi que :

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments à la date du P.O.S,
- L'installation de piscines individuelles, sous réserve d'installation d'un système de vidange par pompe le cas échéant,
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale,
- Tous les équipements d'intérêt collectif,
- Les installations liées à l'exploitation et au fonctionnement des réseaux et de la voirie.

### **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont interdites ainsi que les bâtiments collectifs d'habitation de plus de quatre logements en zone NA1.

### **ARTICLE 3 – Accès et voirie**

L'accès aux lots se fera par les voies intérieures du lotissement et par la rue d'Altorf uniquement pour la construction existante. Tout autre accès n'est pas autorisé aux véhicules.

### **ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, au réseau électrique, ou de télécommunications, doit l'être par branchement enterré au réseau public de distribution. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par un réseau séparatif au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées selon le règlement en vigueur. Le rejet des eaux pluviales est interdit sur le domaine public. Dans le cas de sous-sol enterré ou semi-enterré, le constructeur prendra toutes les précautions nécessaires quant aux niveaux et aux possibilités de raccordements aux réseaux.

### **ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les façades avant des constructions principales.

Le point du volume principal des bâtiments le plus proche de l'emprise publique constituant l'alignement devra se situer à l'intérieur de la zone d'implantation matérialisée sur le plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4). Les postes de transformation électrique seront implantés avec un recul minimal de 0,80 mètre par rapport à l'alignement.

En zone UA, toute construction ou installation située en première ligne par rapport aux voies de desserte doit être édifiée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit suivant la ligne des constructions existantes avoisinantes,
- Soit avec le recul égal à celui d'une construction voisine.

### **ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou parcellaires**

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier 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 2,50 mètres. En cas de construction sur limite, la hauteur maximale sur limite est fixée à 3,50 mètres. Cette dernière hauteur n'est pas réglementée en zone UA.

Les postes de transformation électrique seront implantés avec un recul minimal de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages de faibles emprises au sol ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 7,50 mètres.

La hauteur des bâtiments collectifs est limitée à un niveau au-dessus du rez-de-chaussée. Un seul niveau est autorisé sous les combles.

### **Article 11 : Aspect extérieur :**

Dispositions générales :

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 ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

La création de talus artificiels (remblais taupinières) entourant les constructions est interdite.

Les murs pleins ne sont autorisés en limite parcellaire que s'ils sont liés et nécessaires à une occupation du terrain admise par le présent règlement.

Les couvertures des volumes principaux des bâtiments seront réalisées en tuiles dont la coloration rappellera la tuile en terre cuite de couleur rouge.

Les toitures végétalisées et les installations énergétiques de toitures sont autorisées.

En zone UB, les toitures principales des immeubles collectifs auront une pente minimale de 40 degrés.

Les coloris des antennes paraboliques doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toiture ou façade).

En ce qui concerne les façades, les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

Clôtures :

En limite séparative, une simple haie poly-spécifique (plusieurs essences, dont persistants) constituée d'arbustes, taillés ou non, d'essences locales peut être réalisée. Cette clôture végétale pourra être doublée en cas de besoin par un grillage sombre d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

En limite d'emprise publique, les clôtures ne doivent pas excéder 1,20 mètre par rapport au niveau fini de la voie et pourront être constituées de grillages non rigide doublés de haies vives poly-spécifique (plusieurs essences, dont persistants) constituée d'arbustes, taillés ou non, d'essences locales.  
Les murs bahuts sont autorisés et ne pourront dépasser une hauteur de 1,00 mètre.

**Article 12 : Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est défini au règlement du POS.

**Article 13 : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées, plantées et entretenues.

Les haies mono-spécifiques (une seule essence) sont interdites.  
Des préconisations sont présentées en annexe.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est fixé à 0,6 avec ventilation libre avec attestation de consommation de la surface de plancher au fur et à mesure de la vente des lots.

# COMMUNE DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

MAITRE D'OUVRAGE : CARRE EST

Lotissement « Les Carrés du Rosenmeer »

## Annexe végétale au règlement d'urbanisme (PA10)

### Arbres :

Acer campestre (érable champêtre)  
Acer platanoides (érable plane)  
Acer pseudoplatanus (érable sycomore)  
Alnus glutinosa (aulne glutineux)  
Betula pendula (bouleau verruqueux)  
Carpinus betulus (charme)  
Crataegus monogyna (épine blanche)  
Fagus sylvatica (hêtre)  
Fraxinus excelsior (frêne)  
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)  
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)  
Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles)  
Ulmus carpiniifolia (orme à feuilles de charme)  
Ulmus glabra (orme blanc)

### Arbustes :

Amelanchier (amélanchier)  
Buxus sempervirens (buis)  
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)  
Sambucus nigra (sureau noir)  
Syringa vulgaris (lilas)  
Viburnum lantana (viorne lantane)  
Viburnum opulus (viorne boule de neige)

### Arbres et arbustes fruitiers :

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