

<p>DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN</p> <p>COMMUNE DE SOULTZMATT</p> <p>LOTISSEMENT</p> <p>« LES HAUTS DE LA VALLE NOBLE »</p>	<p>PA 10</p>
--	---------------------

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement a pour but de définir des règles d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions projetées mais également des plantations dans le but de donner à l'opération un aspect uniforme et agréable, afin de garantir un cadre de vie à ses habitants.

En complément :

- des articles : R. 111-1, R. 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme
- des articles complémentaires du document d'urbanisme en cours de validité.

Les constructions ou modifications parcellaires réalisées dans le périmètre de l'opération devront respecter les règles complémentaires ci-après :

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le document d'urbanisme en vigueur est complété par les dispositions suivantes :

Un dispositif permettant de lutter contre les retours d'eau en assainissement est à mettre en place conformément au règlement sanitaire départemental.

Chaque parcelle disposera d'un branchement d'assainissement eaux usées et d'un branchement d'assainissement sous forme d'une citerne pour les eaux pluviales.

Tous les lots n'ayant pas un accès direct sur le circuit de ramassage des ordures ménagères devront apporter leur bac au niveau du circuit de ramassage. Ceci est le cas des lots ayant un accès privatif ainsi que les lots de l'extrémité sud dont le camion de ramassage viendra ou ira sur la rue Bellevue et ne s'engagera pas sur l'amorce de voie (cas des lots 19 et 20 du plan de masse PA4 du 01/06/15).

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le document d'urbanisme en vigueur est complété par les dispositions suivantes :

Le sens de faitage principal des constructions sera perpendiculaire à la pente (parallèle aux courbes de niveaux)

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le document d'urbanisme en vigueur est complété par les dispositions suivantes :

Il convient de limiter au maximum les mouvements de terrain entre la dalle basse du rez de chaussée et le terrain naturel afin d'éviter l'effet de taupinière (maison sur butte). Les différences d'altimétrie seront traitées par des murets de soutènement. En limite de domaine public les murets de soutènement auront une hauteur maximale de 1,20 mètre sauf pour les soutènements réalisés par l'aménageur. Ces murets seront soit en béton lisse brut, en grès ou granit. Les enrochements avec des blocs supérieurs à 50 centimètres de côté sont interdits.

Les garages en sous-sol sont autorisés pour les terrains ayant l'accès au domaine sur leur partie basse. Pour les terrains ayant leur accès en partie haute les garages en sous-sol sont interdits. Un garage accolé ou détaché est possible.

Les toits plats ou à faible pente (inférieure à 20%) sont autorisés. Pour les toits avec une pente supérieure, les toitures principales seront à deux pans et des formes simples. Le sens de faîtage principal des constructions sera perpendiculaire à la pente (parallèle aux courbes de niveaux)

Les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle, nuagée ou brune avec une pose de 12,5 unités/m² au minimum.

Les fenêtres ayant une largeur supérieure à 1 mètre seront à deux vantaux, avec ouvrant à la française, de section les plus fines possible, de profils chanfreinés et d'aspect mat. Le rejingot sera traité de même matériau que le reste de la menuiserie.

Les portes seront de teinte sombre et d'aspect mat.

Les caissons de volets roulant ne seront pas apparents en façade.

Les toits plats seront soit végétalisés soit revêtus d'une finition de couleur sombre.

Les cheminées sous forme de tube inox sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées de grillage à maillage droit rigide ou semi-rigide et de teinte grise sombre.

Les teintes définitives des constructions seront à présenter à l'Architecte des Bâtiments de France sur échantillon ou selon une référence de nuancier pour validation. Une teinte unique sera utilisée pour le rez de chaussée et les étages. Une autre teinte unique pourra éventuellement être utilisée pour le soubassement.

Les châssis de toit seront de format vertical et sans caisson de volet roulant apparent.

Les lucarnes de forme triangulaire sont interdites (outeaux).

Les panneaux thermiques seront lisse, de teinte sombre uniforme (sans effet à facettes ou nids d'abeille, sans lignes argentées apparentes) et encastrées dans la couverture à la place des tuiles. Ils seront non réfléchissants. Ils seront installés en base de toiture ou alignés horizontalement avec les ouvertures en toiture. Leur cadre sera de coloris sombre (dito panneaux), d'aspect mat pour uniformiser l'ensemble du dispositif. Les raccordements techniques ne seront pas apparents depuis l'extérieur.

Les gardes corps seront en bois ou métal thermolaqué à simple barreaudage vertical et d'aspect mat.

Sur chaque parcelle le propriétaire plantera au minimum deux arbres fruitiers de type verger.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le document d'urbanisme en vigueur est complété par les dispositions suivantes :

Chaque parcelle devra aménager deux aires de stationnement en dehors du garage.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le document d'urbanisme en vigueur est complété par les dispositions suivantes :

La surface de plancher totale de l'opération est de 9 900 m².

La répartition de la surface de plancher entre les lots se fera par attestation du lotisseur.

ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur