

Collectivité européenne d'Alsace  <b>COMMUNE DE REGUISHEIM</b>  <b>LOTISSEMENT « Quartier des 3 cœurs »</b>	<b>PA 10</b>
---	--------------

## 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

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

### **ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITS**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

### **ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

### **ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions devra tenir compte du terrain naturel, limité au maximum les mouvements de terre et respecter les hauteurs de murs réglementées.

### **ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

### **ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur

### **ARTICLE 7 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS, AINSI QUE DES CLOTURES**

Il est conseillé de favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive, tendre vers la haute qualité environnementale, privilégier l'utilisation d'éco-matériaux ainsi que la conception bioclimatique des constructions.

Sur les lots n°1 et n°14 à 22 inclus, seuls les toits plats (< ou égale à 5°) sont autorisés pour l'habitation principale.

Pour les autres lots de maisons individuelles, le sens de faitage principal est imposé selon représentation du plan de composition. Ces maisons pourront néanmoins comporter des éléments architecturaux secondaires à toit plat (garage, lucarnes, avancée...). Les pans de toiture devront avoir des pentes comprises entre 35 et 45° et recouvert de tuiles.

Les tuiles seront noires, anthracites ou gris sombre.

Pour le lot n°11 comportant un collectif il n'y a pas de contrainte supplémentaire au document d'urbanisme en vigueur concernant la toiture.

Les façades devront présenter un aspect de finition crépi. Les maisons avec façades complètes en bois apparent non crépi sont interdites. Les abris de jardin en bois sont néanmoins autorisés.

La couleur des crépis sera de teinte pastel. Les couleurs sombres, saturées ou criardes sont interdites sur plus de 20 % de la surface totale des façades.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à plus de 1,00 m par rapport au niveau moyen de la voirie devant le lot.

Le niveau de raccordement au regard d'eaux usées de la parcelle devra être pris en compte lors de la définition du niveau d'implantation de l'habitation.

En cas de clôture avec grillage seules les clôtures avec un grillage en panneaux rigides de couleur gris sombre anthracite sont autorisées.

### **ARTICLE 8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

Les zones plantées sur les terrains privatifs par le lotisseur et notamment le merlon en front sud de l'opération devront être conservées et entretenues par l'acquéreur du lot.

### **ARTICLE 9 : OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

#### **LOTS INDIVIDUELS**

Pour chaque logement, il sera réalisé 2 places de stationnement (autres que le garage en sous-sol ou accolé), extérieures au bâtiment, de 2,5m x 5m chacune, contiguës au domaine public.

Pour le lot 2, il est toléré que les 2 places de stationnement ne soient ni contiguës entre elles ni au domaine public.

#### **COLLECTIF**

De manière plus restrictives que le document d'urbanisme en vigueur, pour le collectif au moins deux places par logement seront réalisées ainsi que des places visiteurs non attitrées, libre d'accès pour un ratio d'une place pour quatre logements

### **ARTICLE 10 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tous les lots devront accéder par la voie du lotissement nouvellement créée à l'exception du lot n°4 qui accèdera depuis la voie communale existante.

Les accès à certains lots sont contraints du fait de l'aménagement du domaine public au niveau du lot. Ces accès imposés seront à respecter et sont placés sur le plan de composition.

### **ARTICLE 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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.

La gestion des eaux pluviales est à faire par l'acquéreur du lot au niveau de sa parcelle.

Le rejet ou le libre écoulement des eaux pluviales du terrain privé vers le domaine public est interdit.

Pour les habitations desservies par les amorces de voie vers le sud, les conteneurs de collecte des ordures ménagères doivent être présentés les jours de collecte le long de la voie principale sur les espaces indiqués au PA4.

Les boîtes aux lettres sont à implanter en limite de voie publique.

### **ARTICLE 12 : SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher totale de l'opération est de 9000 m².

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