

<p>Collectivité européenne d'Alsace</p> <p><b>COMMUNE DE SOULTZMATT</b></p> <p><b>LOTISSEMENT</b></p> <p><b>« LES HAUTS DE LA VALLE NOBLE 2 »</b></p>	<p><b>PA 10</b></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.

#### **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.

Afin d'assurer leur insertion paysagère, les toits plats, s'ils ne sont pas le support de panneaux techniques (solaires, thermiques ou photovoltaïques) ne sont autorisés qu'à condition d'être végétalisés.

Pour les toits en pente, les volumes principaux doivent être à deux pans et de formes simples avec une pente supérieure ou égale à 40%. Le sens de faîtage principal des constructions sera perpendiculaire à la pente (parallèle aux courbes de niveaux)

La couverture des toitures en pente doit être réalisée en tuiles de terre cuite, plates, écailles, à double recouvrement (de type "biberschwanz), de format 16/38 cm et de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat OU en tuiles de terre cuite, à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m<sup>2</sup> minimum, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat OU en tuiles de terre cuite, à côtes, de densité minimale de 12,5 unités/ m<sup>2</sup>, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat. Les tuiles à onde douce et de teinte anthracite sont exclues.

Les rives doivent être traitées de façon traditionnelle. Elles doivent être réalisées avec une planche découpée en crémaillère sans habillage ou avec des tuiles scellées au mortier bâtard, sans tuiles à rabat ni habillage métallique des planches de rives.

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

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

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 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 lisses, de teinte sombre uniforme (sans effet à facettes ou nids d'abeille, sans lignes argentées apparentes) et non réfléchissants. 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. S'ils sont posés sur les toits en pente, ils doivent être encastrés dans la couverture à la place des tuiles et installés en bas de toiture ou alignés horizontalement avec les ouvertures en toiture. S'ils sont posés sur les toitures en terrasse, ils doivent être posés à plat, derrière l'acrotère.

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**

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

Sur les lots 3 et 6, 2 arbres d'alignement d'essence locale devront être planté par l'acquéreur du lot selon l'implantation définie au plan de composition PA4.

Sur les lots 1, et 4, une haie champêtre à base d'essences fruitières ou feuillus sera planté par les acquéreurs des lots en limite de la zone constructible.

**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 m<sup>2</sup>.

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