PA10 – Règlement de lotissement

Les règles d'urbanisme applicables aux lots seront celles du **PLU** en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager complétées de celles mentionnées au présent règlement.

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Sans complément aux règles du PLU.

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

En complément aux règles du PLU :

Un coefficient de végétalisation minimum de 10% de la surface imperméabilisée devra être aménagé sur la parcelle afin de permettre la gestion des eaux pluviales de la parcelle.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En complément aux règles du PLU :

- Les accès à la construction se font de plain-pied, avec une tolérance de 60cm par rapport au niveau du terrain naturel, sauf contrainte liée au plan de prévention des risques d'inondation.
- Les constructions des lots 1, 4 et 5, 6 ont une implantation respectant un recul suffisant depuis la rue, dans une logique d'alignement avec les constructions environnantes.
- Les accès des lots 1 et 4 se font directement depuis la rue des Juifs, afin d'assurer une connexion entre le lotissement et la structure viaire existante. La voirie interne est réservée à l'accès des lots 2 et 3.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément aux règles du PLU :

Les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle sans rejet dans le réseau existant ou projeté sous la nouvelle voie d'accès.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article Non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

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

Sans complément aux règles du PLU.

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

Sans complément aux règles du PLU.

FORUM DE L'ARCHITECTURE
Marc Klipfel
architecte d.p.l.g.
Foulon - 67500 Haguenau
93

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

En complément aux règles du PLU :

- La composition des masses bâties est constituée d'un volume principal à emprise rectangulaire, avec un ou deux volumes secondaires d'emprise rectangulaire qui s'y articulent.
- Les volumes secondaires sont positionnés en retrait par rapport aux angles du volume principal.
- Les volumes reposant sur pilotis sont interdits.

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

Sans complément aux règles du PLU.

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

Sans complément aux règles du PLU.

Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément aux règles du PLU.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL :

- Les mouvements de terrain sont limités à +/-60cm avec la création de remblais à pente douce, sans murets de soutènement.
- Les mouvements de terrain sont limités à +/-60cm avec la création de remblais à pente douce, sans murets de soutènement.
- En limite séparative latérale, la pente naturelle du terrain est conservée :
Le terrain n'est pas modifié sur au moins 1 mètre de chacune des deux côtés des terrains contigus.
- Le long de chaque limite séparative latérale, une bande en terre plein végétalisé d'au moins 40 cm est conservée entre la rue et la construction située en limite séparative latérale.

SURFACES EXTERIEURES :
- Les revêtements de sol sont de teinte unie sombre, sans motifs décoratifs.
- Les aménagements paysagers en gravier, notamment blanc ou noir, sont interdits.
- L'avant des terrains (côté rue) n'est pas intégralement minéralisé : la minéralisation se limite aux accès piétons et véhicules et aux places de stationnement. Le reste de la surface à l'avant du terrain est prévu pour des jardins enherbés et plantés.

TOITURES et FACADES :
- Les façades et toitures présentent respectivement des plans verticaux et inclinés de forme rectangulaire sans découpages.
- Le volume principal dispose d'une toiture à deux pans inclinés et pente entre 42°-45°.
- Les volumes secondaires disposent de toitures mono-pente ou à deux pans inclinés.
- Les toitures à quatre pans, à faible pente et plates sur les volumes principaux sont interdites.

- La couverture est réalisée en terre cuite, en tuiles plates écaille 18/38 cm, ou en tuiles d'aspect plat à emboîtement (type Vauban 2 écaille ou similaire) ou en tuiles mécaniques à côtes (type Tradi12, Standard, H14, PV13 ou similaire) de couleur rouge nuancé/rouge vieilli, minimum 12 tuiles au mètre carré.

FORUM DE L'ARCHITECTURE
Marc Klipfel
architecte d.p.l.g.
Foulon - 67500 Haguenau
03

- Les rives sont traitées par une planche de rive (bois ou zinc) de teinte brun sombre (pas de tuiles à rabat et pas d'habillage en tôle).
- Les châssis de toit sont limités à 80x100 cm et installés sur une seule ligne horizontale, encastrés dans le plan de la couverture, de teinte sombre.
- Les souches de cheminées ont une section rectangulaire et un aspect enduit. L'inox brillant est interdit.

- Les couvertures en polycarbonate sont interdites y compris pour les pergolas.
- Les climatiseurs extérieurs sont posés en bas des façades, côté jardin, dans un abri adapté rendant invisibles l'appareil technique, ses câbles et tuyaux).
- Les panneaux solaires s'intègrent sur une ou deux rangées juste au-dessus de la gouttière, de rive à rive. La forme de pose est rectangulaire. La teinte des panneaux solaires s'accorde avec celle du support. Il est conseillé d'étudier la pose de panneaux dès la conception architecturale (orientation, position, calepinage).

Composition des façades
- Les façades pignon ont une composition symétrique : les baies sont positionnées symétriquement selon l'axe vertical central de la façade.
- Les fenêtres sont alignées selon leur axe vertical médian entre les différents niveaux.
- Les façades sont enduites dans une teinte générale beige clair ou beige rosé.
- Toutes les portes pleines ainsi que les rives ou sous-faces de toit sont de teinte brun sombre RAL 8019, RAL 8016 ou similaire.
- La teinte des menuiseries des fenêtres est soit blanche, soit brun sombre.
- Les volets battants ou roulants sont de teinte brun sombre.
- Les baies sont plus hautes que larges, sauf maximum deux exceptions et uniquement au rez-de-chaussée.

CLOTURES :
- Les clôtures sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont en mailles souples losangées ou rectangulaires sans dispositifs d'occultation.
- Les clôtures en grillage rigide, les panneaux opaques ou palissades sont interdits.

Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les places de stationnement : prévoir deux places sur chacun des terrains (pas de condition d'implantation).

Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Sans complément aux règles du PLU.

Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol

Article Non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

FORUM DE L'ARCHITECTURE
Marc Klipfel
architecte d.p.l.g.
Foulon - 67500 Haguenau