

Emch et Berger
Enjeux

Commune de Rittershoffen

Extension du lotissement Belle Vue
4ème tranche

PA10 - Règlement de lotissement
07 juillet 2021

DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

En complément des règles d'urbanisme applicables à la date de l'arrêté de lotir (PLUi du Hattgau, secteur de zone IAU2), les constructions et installations devront observer les dispositions du présent règlement.

Caractère du lotissement :

Le lotissement est destiné à l'urbanisation à court terme et moyen terme de la 4^e tranche du lotissement « Belle Vue » à Rittershoffen. Le secteur est destiné à accueillir toutes les constructions et installations liées à l'habitat.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Le présent lotissement est destiné principalement aux constructions à usage d'habitation, ainsi qu'aux constructions et installations qui en sont le complément normal.

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

Le présent lotissement est destiné principalement aux constructions à usage d'habitation, ainsi qu'aux constructions et installations qui en sont le complément normal.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par la voirie

Confer PLUi.

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : évacuation des eaux usées domestiques par rejet dans le réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : rejet dans le réseau général public d'eaux pluviales. Un système de récupération des eaux pluviales, à la parcelle, est imposé.

RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux seront posés en souterrain.

Commentaires

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par la commune, à savoir :

Eau potable : compteurs d'eau posés à l'extérieur de l'habitation dans un regard prévu à cet effet

Eaux usées : regard visitable en limite de parcelle privative

Eaux pluviales : regard visitable en limite de parcelle privative

Électricité : coffret en limite de lot

France Télécom et réseau câblé : regard en limite de lot.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Confer PLUi.

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

La façade principale correspond à une façade donnant sur la voie desservant la parcelle.

Le plan de composition indique des bandes d'implantation de ces façades principales, présentant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les façades principales de tout type de constructions (constructions principales à usage d'habitation, garages, annexes, carports, etc.) devront s'implanter dans la bande d'implantation comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies représentée sur le plan de composition

Lorsqu'aucune bande d'implantation des façades principales ne figure au plan de composition, tous les points des constructions doivent être situés à plus de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les implantations sur limites séparatives sont autorisées à condition que :

- La longueur des bâtiments implantés sur limite n'excède pas 12 mètres par limite.
- Le cas échéant, la pente de toiture donnant sur la limite ne doit pas dépasser 45°
- La hauteur au droit de la limite ne pourra pas dépasser 2.50 mètres à l'égout du toit et 6 mètres de hauteur totale à compter du niveau moyen du terrain naturel

Les bassins des piscines non couvertes, enterrées ou non, doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

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

Confer PLUi.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction à usage d'habitation, ne devra pas dépasser d'un mètre le niveau moyen de la rue au droit du terrain.

Les garages devront être implantés de manière à permettre un accès de plein pied depuis le niveau du terrain naturel, soit intégré au rez-de-chaussée des constructions principales, soit dans le cadre d'une construction isolée.

Article 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales détaillées ci-dessous.

Le bâti :

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures.

Les toitures seront traitées avec le même souci d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toiture (ventilation, climatisation de toute sorte, etc.).

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur ; cependant :

- les façades en tôles ondulées et en plastique sont interdites.
- les imitations de matériaux sont interdites.
- les couleurs vives et criardes sont interdites.
- l'usage de matériaux qualitatifs tels que bois, pierre, enduit, etc. est préconisé.

Les matériaux bruts de construction, destinés à être recouverts ou enduits, ne doivent pas rester apparents.

Les clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives :

Le cas échéant, les clôtures mises en œuvre devront s'appuyer sur les principes ci-dessous :

- Clôtures le long des limites séparatives :

Création de clôtures végétales complétées par un ouvrage en claire-voie (grillage, bois, fer forgé, d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, y compris mur bahut). Les clôtures végétales tendront à rompre les effets de linéarité par des plantations en bouquets, de hauteurs, textures et couleurs variables.

- Clôture le long du domaine public :

Création d'un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,5 mètres, complété par une végétation étagée. Un ouvrage en claire-voie pourra compléter l'aménagement. La hauteur maximale autorisée de la clôture est de 1,2 mètres.

Il est interdit de planter des résineux en limite de clôture.

La palette végétale suivante est préconisée pour les haies en limite de parcelles :

Ligustrum – Troëne



Philadelphus – Ceringa



Lonicera



Cornus – Cornouiller



Cytisus – Genet



Photinia



Viburnum – Viorne



Spiraea – Spirée



Buddleja – Arbres aux papillons



Potentilla – Potentille



Sur toutes limites avec des voies et emprises publiques et sur toutes limites séparatives, l'implantation de murs de remblai est interdite.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Chaque terrain devra prévoir au minimum 3 emplacements de stationnement automobile en dehors des voies et emprises publiques (garage compris). Ces dernières devront être facilement accessibles depuis la rue.

Article 13 – Espaces libres et plantations

40% au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées, et entretenues.

Certains terrains présentent déjà des arbres. Ceux-ci devront soit être maintenus, soit être remplacés.

Les arbres fruitiers plantés seront de type :

Prunus – Cerisier



Malus – Pommier



Pyrus - Poirier



Article 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)

Confer PLUi.