

## MAITRE D'OUVRAGE



22, Rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM

Tel 03 89 48 19 52

Fax 03 89 48 02 70

info@fha-lotisseur.fr

## MAITRE D'ŒUVRE - GEOMETRE



**archimed** – **BET**  
vrd – études – maîtrise d'œuvre

21, rue Jacobi-Netter 67200 STRASBOURG

Tel 03 88 36 94 68

Fax 03 88 61 81 66

contact@archimed-bet.com

## Lotissement du Vignoble

Rue du Vignoble

**67530 OTTROTT**

Dossier de Demande de Permis d'Aménager

**PA10 - Règlement du Lotissement**

Strasbourg, le 26 octobre 2015

## Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement du Vignoble – lieu-dit ZICHMATTEN à Ottrott.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Ottrott, à savoir le PLU, et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe dans le secteur IAU<sub>2</sub> du PLU d'Ottrott.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLU et du règlement de lotissement.

Le lotissement sera divisé en 2 sous-secteurs, à savoir :

**Sous-secteur A** (zone hachurée voir PA4) : destiné à l'implantation de maisons groupées, jumelées, en bande ou individuelles, et leurs annexes, ainsi que les équipements liés à ce type d'habitat (garage, piscine, dépendances...)

**Sous-secteur B** : destiné uniquement à l'implantation de maisons individuelles, ainsi que les équipements liés à ce type d'habitat (garage, piscine, dépendances...)

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

## **REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les garages en sous-sol sont interdits ainsi que les effets de taupinière.

### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Dans le sous-secteur B, en cas de construction sur limite latérale séparative, les garages et les annexes seront toujours situés en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

Cf. règlement du PLU.

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. règlement du PLU.

### **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.

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

Dans le sous-secteur B, les constructions de toute nature doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5.00 m de l'alignement de la future voie de desserte à créer, située à l'avant de la façade principale.

Afin de respecter la typologie traditionnelle, préférer positionner les garages en recul du nu de la façade principale de la maison, afin que celui-ci ne constitue pas le premier élément vu de la façade sur rue.

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le sous-secteur B, les constructions annexes implantées en limite séparative latérale (garage, abris..) seront obligatoirement implantées en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.

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

Cf. règlement du PLU.

**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Cf. règlement du PLU.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Cf. règlement du PLU.

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Architecture :

**Pour les volumétries :**

- Les volumétries seront simples et traditionnelles (pas de demi-pignons, faitage écrêté, volumes triangulaires, etc...). Les toitures des volumes principaux auront une pente comprise entre 45° et 52°, les coyaux sont possibles.
- Les toitures terrasses et les volumes d'aspects cubiques ne sont pas autorisés.
- Les lucarnes devront respecter la volumétrie traditionnelle (lucarnes rampantes), (pas de lucarne boîte à toiture terrasse, ni de outeau...).
- Les balcons dans les toits sont interdits.

- Les volumes annexes pourront avoir une couverture de pente inférieure, monopente, mais la toiture ne devra pas être plate ou presque plate.
- Pour les abris de jardins : ne pas prévoir des abris de type chalet mais des abris soit monopente à faible pente soit double pente à 45°, bardage en bois à lames verticales de teinte brun sombre RAL 8019.
- Les éléments décoratifs, étrangers à la région (piliers, balustrades, colonnes, tourelles...) ou tout autre élément de pastiche, de style antique ou rococo sont interdits.

**Pour la composition des façades et les baies :**

- L'entrée sera de préférence sur le mur gouttereau plutôt que sur le pignon.
- Les baies seront de proportions verticales ( $h=1,3*I$ ), l'allège fixe vitrée descendant jusqu'au sol n'est pas autorisée, ne pas multiplier les formes de baies, pas de baies de formes triangulaires ou de hublot.
- Prévoir des encadrements en relief et/ou des volets battants.

**Pour les matériaux et teintes :**

○ Toiture :

- Les tuiles seront en terre cuite naturelle de teinte rouge nuancé, soit de type biberschwantz (pureau plat écaille) soit à double côté (type ancienne Gilardoni, tradi 12 ou équivalent), pas de tuiles d'autres formats notamment les plates rectangulaires ou à ondes douces qui ne sont pas traditionnelles.
- Les tuiles de rive à rabat ne sont pas autorisées, prévoir des planches de rives en bois ou en métal de teinte brun sombre RAL 8019.
- Les châssis de toit seront de type patrimoine à barre métallique verticale centrale, encastrés dans le plan de la couverture, sans élément en saillie, ni volets roulant, et de teinte sombre.
- Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques, ne doivent pas créer de surfaces vitrées disposées de façon aléatoires dans le toit.
- Les équipements liés aux énergies renouvelables (tels que panneaux solaires, ou autres...) seront intégrés dans la composition de la façade et de toiture.
- Les équipements liés aux énergies renouvelables, de tout type, seront positionnés sur les volumes annexes ou sur des dépendances, (par exemple sur garage, ou sur une structure en couverture de terrasse, ou en auvent sous le niveau de l'égout). Il ne sera envisageable de les installer sur le volume principal qu'en bas de pente, sur une seule ligne, nettement dessinée, de rive en rive.
- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mate, sans points de liaisons brillants, de type monocristallin avec surface mate.
- Les cheminées devront avoir un aspect enduit.

○ Façades :

- Pour les façades prévoir un enduit taloché de teinte beige, beige rosé, (proche de la teinte Keim 9132 ou équivalent dans un autre nuancier). Pas de teinte vive afin de ne pas créer de point d'appel visuel injustifié.
- Possibilité de prévoir partiellement du bardage en bois à lames verticales de teinte brun sombre (lasure ou teinte brou de noix RAL 8019) (sur certains pignons et certaines annexes...) ou du colombage en bois de teinte brun sombre.
- Les murs des caves et vides sanitaires devront être crépis de la même couleur que le reste de la construction.
- Les descriptions et références précises des matériaux utilisés devront être fournies dans les demandes d'urbanismes.

- Menuiseries :
  - Les portes d'entrée et de service, ainsi que les rives et sous-faces seront en bois de teinte brun sombre (lasure ou teinte brou de noix RAL 8019), les parties vitrées des portes seront limitées à la moitié supérieure de la porte.
  - Les portes de garage seront de teinte bois brun sombre et de 3m de largeur maximum.
  - Les volets battants seront en bois et de teinte brun sombre (lasure ou teinte brou de noix RAL 8019).
  - Les volets roulants seront de teinte brun sombre (lasure ou teinte brou de noix RAL 8019).
  - Les éléments en inox ou galvanisé laissé naturel ne sont pas autorisés (cheminées, poignées, garde-corps, etc...).
  - Les modèles de portes d'entrée, de service et de garage devront être totalement dessinées et/ou le modèle précisé dans les demandes d'urbanismes.

## 11.2. Clôtures

La construction des clôtures est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable exigée par les textes en vigueur. Elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,20 m et seront constituée d'une clôture à maille losangée finement ondulée et bordure en arceau à la parisienne, doublée d'une haie vive d'essences locales à feuillage caduc.

### **ARTICLE 12 : STATIONNEMENTS**

Les places de stationnement seront effectuées uniquement devant les portes de garages afin de ne pas multiplier les aires de sols minéralisées.

Les places de stationnements extérieures seront traitées obligatoirement par un revêtement stable :

- Le pavage sera à l'ancienne : arrêtes irrégulières, aspect antique, caractère de la pierre taillée à la main et teintes mélangées.
- Le pavage pourra être enherbé, afin de réduire les surfaces minéralisées et conserver le caractère paysager du lieu.

L'aménagement des places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La réalisation des enrochements visibles est interdite.

S'il y a des piscines extérieures, prévoir un liner sombre et végétaliser les abords afin qu'elles ne soient pas vues du domaine public.

Sur limite arrière, prévoir des arbres de type verger et haies vives d'essences locales à feuillage caduc.

- Les espaces non destinés aux entrées et aux stationnements, situés entre les bâtiments et l'alignement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings). Les accès piétons et les stationnements seront traités par un

revêtement stable réalisé en pavage sera à l'ancienne (arrêtes irrégulières, aspect antique, caractère de la pierre taillée à la main et teintes mélangées).

Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges.

Les végétaux seront de types rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées aux constructions, à l'arrière de celles-ci, devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et être entretenues.

Dans toute la zone :

Un arbre à haute tige, devra être planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement et ce à 1,5 m de l'alignement.

**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot par le lotisseur qui fournira une attestation au constructeur.



FONCIERE  
JUGUES AURELE  
FONCIERE  
tel 03 89 48 19 52