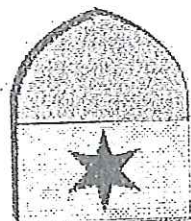


REGLEMENT

LOTISSEMENT COMMUNAL
"A L'OREE DU BOIS"
5^{eme} Tranche



Le Maire,
L. SIPP



No 1567, 233040000
Vu pour être annexé à
l'arrêté municipal en
ce jour le 10.02.2001

COMMUNE DE KERTZFELD

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COPIE

En complément des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de KERTZFBELD, les constructions édifiées dans le lotissement doivent se conformer aux règles particulières ci-après :

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Le présent lotissement est réservé à des maisons d'habitation individuelles.

Un seul bâtiment annexe par lot est autorisé ; sa superficie ne pourra pas dépasser 35 m².

Sont autorisés :

- Des commerces non visés ci-dessus et qui devront être intégrés dans l'immeuble,
- Les professions libérales pourront être exercées dans le lotissement, de même qu'il pourra être autorisé, la création de certaines professions artisanales, à condition qu'elles ne provoquent aucune gêne pour le voisinage, et qu'elles ne soient pas interdites par l'énoncé ci-dessus.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles,
- Toute construction ou installation qui, par sa nature, son importance, son étendue ou son aspect, serait incompatible avec l'hygiène, la sécurité, la commodité, la tranquillité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation,
- Le stationnement prolongé (plus de 3 mois) des caravanes, L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux, sauf ceux liés aux autorisations d'occuper le sol prévus par le présent règlement,
- Les établissements classés soumis à autorisation ou à déclaration, de même que ceux dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage.

ARTICLE 3 – Accès et voirie

Les règles du P. O. S. s'appliquent.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Il est stipulé que le lotissement sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions sanitaires réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées domestiques.

Le branchement au réseau public d'assainissement doit compter obligatoirement une protection efficace contre le reflux éventuel des eaux d'égout (clapet anti-retour, en application de l'article 44 du règlement sanitaire départemental).

Les habitations seront raccordées obligatoirement, en souterrain, aux réseaux d'eau, d'assainissement, de téléphonie et d'électricité, conformes aux normes en vigueur et au règlement sanitaire départemental.

ARTICLES 5 - Caractéristiques des terrains

Les règles du P.O.S. s'appliquent.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées suivant la règle ci-après

$$D > H/2 \text{ minimum } 3 \text{ mètres}$$

D = Distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de bâtiments annexes, l'implantation des constructions sur limite commune est autorisée.

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

Néant

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE 10 – Hauteur maximales des constructions

- a) Constructions principales
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres, hauteur prise à la gouttière par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale ne peut excéder un rez-de-chaussée et un niveau droit au maximum, surmontés d'un seul niveau sous combles, ne sont pas comptés les sous-sols.

Le niveau des sous-sols ne devra pas se trouver à plus de 1 mètre au-dessous du niveau de la rue au droit de la propriété.

- b) Construction annexes
La hauteur des bâtiments annexes isolés est limitée à 4 mètres au faitage depuis le terrain naturel.

Clôtures

- a) Clôtures sur rue :

Elles seront édifiées à l'alignement, de borne à borne, et constituées d'un mur en béton ou parpaings de 0,55 m. de hauteur, surmonté d'un ensemble d'éléments à claire-voie en bois ou en fer, ainsi que les poteaux en béton, d'une hauteur de 1,35 m. du niveau du domaine public limitrophe.

Les coffrets électriques pour branchements particuliers seront éventuellement encastres dans un pan de mur en béton, conformément au Cahier des Charges d'Electricité de STRASBOURG.

Les portes et les portillons devront être traités dans un style simple.

Les couleurs des enduits et des peintures sur murs bahuts, portes et portillons, seront harmonieusement choisis avec les couleurs des façades de la construction.

- b) Clôtures sur limites séparatives ou en mitoyenneté

Elles seront constituées d'un muret de 0,30 m. de haut (ou 0,40 m.) surmonté de grillage à mailles tendues sur potelets, doublées ou non de haies vives dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

a) Construction principales

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne tenue de l'agglomération et de l'harmonie du paysage.

Les constructions « type chalet » sont interdites, de même que les pastiches d'architecture étrangère à la région.

Toute partie extérieure de construction doit être crepée et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement (maison à colombage).

Les couleurs vives et soutenues sont proscrites.

Les toitures des maisons auront une pente de 45° minimum et 52° maximum.

Les toitures à 4 pans, à pente unique, à mansarde, ou uniquement terrasses, sont interdites.

Les couvertures seront en tuiles rouges ou rouges vieilles de forme rappelant la tuile naturelle régionale.

Les panneaux solaires sont autorisés.

b) Constructions annexes

Si la construction annexe est accolée ou reliée au bâtiment principal, son volume et son architecture doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.

La toiture des constructions annexes pourra être à faible pente (15° minimum); si elle est à pente unique, celle-ci sera orientée vers l'intérieur du lot.

Les toitures à 4 pans seront interdites.

ARTICLE 12 - Aménagement - Stationnement des véhicules

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur les parties privées. Il est notamment exigé sur chaque parcelle un emplacement de stationnement réalisé en limite d'alignement et non clôturé par rapport à la rue.

Il est rappelé que les eaux de pluie recueillies sur les parties privées (entrées de garages, stationnements...) ne peuvent en aucun cas être déversées sur le domaine public. Elles doivent être récupérées par le propriétaire au moyen d'une bouche d'égout ou d'un caillibois.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

Les règles du P.O.S. s'appliquent.

ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

ARTICLE 15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols

Les règles du P.O.S. s'appliquent.

NB :

En application des dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme du présent lotissement cesseront de s'appliquer, au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et lorsque le P.O.S. aura été approuvé, à moins qu'une majorité de co-lotis (cf. article L. 315-3) n'en demande le maintien.

La procédure de maintien devra se conformer aux prescriptions des articles R.315-45 et 315-46 de Code de l'Urbanisme.