



Commune de ROPPENHEIM

**AMENAGEMENT DE TERRAINS
Lotissement « Rue des Vergers »**

PA 10 : REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PROPOSITION Janvier 2022



DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 Objet du règlement

Le présent règlement de lotissement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement « Rue des Vergers », situé sur la commune de Roppenheim, dont le périmètre figure sur les documents graphiques du dossier de demande de Permis d'Aménager. Il n'est qu'un complément aux documents et règlements d'urbanisme en vigueur de la commune de Roppenheim.

Les règles fixées par le présent règlement s'appliqueront lot par lot.

Article 1.2 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, à savoir le PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan. Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.3 Destination des lots

Le lotissement comprend des lots destinés à l'implantation de maisons individuelles. De manière générale, sont autorisées toutes les occupations du sol liées à l'habitat et ses annexes y compris les piscines ainsi que les locaux d'activités professionnelles lorsque celles-ci sont intégrées au bâtiment d'habitation et à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage. (trépidations, odeurs, bruits, stationnement, etc.)

Article 1.4 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent règlement de lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.315-3 du Code de l'Urbanisme.





MODES D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

En complément des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Roppenheim au moment de la demande de Permis d'Aménager – à savoir le PLU Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Rhénan – les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre représenté dans le Permis d'Aménager du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

ARTICLE 1 -1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 2 – 1AU- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 3 – 1AU- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

En complément du règlement du PLUi :

3.2 Voirie

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 4 – 1AU- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

Assainissement

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

Réseaux secs

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 5 – 1AU- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.





ARTICLE 6 – 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 7 – 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 8 – 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 9 – 1AU- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 10 – 1AU- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En complément du règlement du PLUi :

La hauteur maximale des constructions (12 mètres au faîtage ou 10m au sommet de l'acrotère) est fixée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 80cm.

ARTICLE 11 – 1AU- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 12 – 1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.





ARTICLE 13 –1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En complément du règlement du PLUi :

ARTICLE 14 –1AU- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 15 –1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

ARTICLE 16 –1AU- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans complément par rapport au règlement du PLUi.

PRESCRIPTION DE L'ARCHITECTE DES BATIMENT DE FRANCE

Volumétrie et implantation :

- *Les constructions devront respecter, autant que possible, un alignement entre elles depuis la rue et reprendre un sens de faitage identique*
- *Les volumes seront simples et inspirés des bâtisses anciennes aux formes et traitements sobres.*
- *Les façades et toitures ne seront pas découpées afin de privilégier des plans verticaux et inclinés de forme rectangulaire simple.*
- *L'association de volumes cubiques et à pentes n'est pas autorisée.*
- *Les garages seront positionnés de préférence en retrait du volume principal.*
- *Les pignons auront un aspect symétrique (profil général et emplacement des baies).*

Façades :

- *La teinte de la façade doit être beige clair à sable (réf. KEIM 9055, 9057, 9076, 9095, 9096, 9115, 9117 ou équivalent dans un autre nuancier) ou éventuellement beige rosé (réf. KEIM 9132, 9154, 9153, 9174, 9176, 9192 ou équivalent).*
- *Si un soubassement et des encadrements de baie sont prévus, ils seront dans une teinte plus soutenue (teinte beige réf. KEIM 9092, 9251, 9253 ; teinte beige rosé réf. KEIM 9125, 9129 ou équivalent dans un autre nuancier) et réalisés en surépaisseur de l'enduit.*
- *Il est autorisé d'utiliser sur les pignons et sur les volumes annexes du bardage en bois à lames verticales de teinte brun sombre ou du colombage en bois de teinte brun sombre.*
- *Les baies doivent assurer un aspect cohérent des façades, sans excès de modèles et dimensions. Elles seront plus hautes que larges ($H=1,3L$) et de forme traditionnelle.*
- *Les fenêtres seront alignées selon leur axe vertical médian entre les différents niveaux.*
- *Les appuis de baie seront maçonnés (pas de bavettes métalliques)*
- *Les entrées sur le mur pignon doivent être prévues sous un auvent à faible pente, en tuiles identiques à celles de la couverture ou éventuellement en zinc de teinte brun sombre.*





Menuiseries :

- Les portes d'entrée, de service et de garage seront en bois peint ou en aluminium laqué de teinte sombre chaude comme le RAL 7022, RAL 8016, RAL 8019 ou similaire.
- La porte d'entrée aura un modèle sobre, à panneaux, dont la partie vitrée sera limitée à la moitié supérieure de la porte
- Les portes de garage auront une largeur limitée à 3 mètres. Les portes de garage de type industriel à larges panneaux sectionnels sont à éviter pour une maison. Il convient d'utiliser un modèle porte battante, basculante, ou sectionnelle à petites rainures.
- Les volets seront de teinte foncée, identique à la porte d'entrée. Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles en façade.
- Les allèges vitrées ne sont pas autorisées. Prévoir des grands vitrages avec barres antichute ou garde-corps à barreaudage vertical ajouré.

Toiture :

- Les toitures des volumes principaux seront à deux versants avec des pentes entre 42° et 52°
- Les toitures des volumes secondaires ne seront pas plates. Elles pourront avoir une pente inférieure, dès lors qu'elle est supérieure à 10°.
- La couverture sera réalisée en tuiles écaille (biberschwanz) en terre cuite 16/38, ou en tuiles plates à emboîtement en terre cuite rouge (type Migeon Vauban 2 écaille ou similaire) ou en tuiles mécaniques à côtes à double emboîtement (type Tradi12, Standard, H14, PV13, Falzziegel ou similaire).
- Les tuiles seront de couleur rouge nuancé/rouge vieilli.
- Les rives seront traitées par une planche de rive (bois ou zinc) de teinte brun sombre (pas de tuiles à rabat).
- Les toitures devront posséder des débords de toit avec gouttières (les chéneaux avec absence de débords de toit ne sont pas un dispositif traditionnel pour les habitations)
- Les éléments de raccords métalliques entre les parties de toitures doivent être invisibles (noues, solins etc.).
- Les châssis de toit seront installés sur une seule ligne horizontale, encastrés dans le plan de la couverture, sans élément en saillie ni volets roulants, et de teinte sombre;
- Les souches de cheminées auront un aspect enduit (pas d'inox).

Espaces extérieurs :

- Pour les lots 1 à 7 en partie Sud, la végétation en fond de parcelle sera conservée autant que possible.
- Les mouvements de terrain seront limités et la pente naturelle du terrain sera respectée.
- L'ensemble des accès à la construction se feront de plain-pied, avec une tolérance de 50cm par rapport au niveau du terrain naturel, sauf contrainte liée au plan de prévention des risques d'inondation.
- Les clôtures sur rue seront composées d'un muret bas enduit dans une teinte beige, surmonté d'un barreaudage vertical ajouré, de teinte sombre ou une clôture composée d'un grillage souple de teinte vert sombre et doublée d'une haie vive.
- Les clôtures sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront en mailles souples accompagnées ou pas de haies végétales, sans dispositifs d'occultation.

