

COMMUNE DE HATTEN

Lotissement Communal « L'ABRI » 3eme tranche

Demande de PERMIS D'AMENAGER

PA10 - REGLEMENT

En complément aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de HATTEN sur la zone IAU1 , et notamment le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Hattgau ou le document d'urbanisme qui s'y substituera à la date de dépôt des permis de construire, les divisions parcellaires, les installations et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux dispositions et aux règles particulières ci-après :

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Selon les dispositions du PLUi complétées ainsi :

Les occupations et utilisations du sol admises sont repérées au plan de composition :

Secteurs A1, A2, A3, D1, D2, D3, F1 :

Réservés à l'habitat individuel isolé et individuel dense

Secteurs B1, B2, B3, C1, C2, C3, E1, E2 :

Réservés à l'habitat individuel dense, intermédiaire ou collectif.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément du PLUi, sont interdites sur le présent lotissement, les constructions à usage d'activités artisanales et les commerces.

3. ACCES ET VOIRIES

Selon les dispositions du PLUi complétées ainsi :

Accès :

Aucun accès aux parcelles destinées à l'habitation ne peut se faire depuis les zones d'interdiction repérées au plan de composition.

Aucun accès privatif ne peut se faire depuis la Rue de l'Abri.

Pour les maisons individuelles, un seul accès automobile d'une largeur maximale de 6 mètres est autorisé par parcelle.

Les emplacements de stationnement extérieurs devront être situés en limite de parcelle et rester non clôturés, ceci afin d'éviter le report du stationnement en voirie.

4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

En complément au PLUi, les Eaux Pluviales de toitures devront être récoltées et stockées dans des cuves (enterrées ou à l'air libre), avant rejet dans le réseau d'assainissement

5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans complément au PLUi.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Selon les dispositions du PLUi, complétées ainsi :

- les constructions devront respecter la ligne de recul figurant au plan de composition. En l'absence de cette ligne les constructions devront respecter les règles du PLUi. Seules les structures légères destinées au stationnement (« carports ») ouverts sur au moins 3 façades pourront déroger à cette ligne de recul.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les dispositions du PLUi, complétées ainsi :

- A l'intérieur du lotissement : on privilégiera l'implantation en partie Nord ou Est de chaque parcelle pour favoriser les constructions passives (baies vitrées des pièces principales au Sud et à l'Ouest sur l'espace dégagé du jardin).
- Au niveau des secteurs B1, B2, B3, C1, C2, C3, E1 et E2 la construction principale devra être implantée au moins sur une limite séparative. L'implantation en limite pourra aussi se faire par le garage si celui-ci est accolé à la construction principale (dans ce cas, la construction principale ne devra pas s'implanter obligatoirement sur une limite séparative). Cette règle d'obligation d'implantation sur une limite séparative ne s'applique pas aux projets d'habitats collectifs, pour lesquels au contraire la construction sur limite est interdite.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément au PLUi.

9. EMPRISE AU SOL

L'emprise des surfaces bâties ne devra pas dépasser 50% de la surface totale du terrain.

10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs A1, A2, A3, D1, D2, D3, F1 : réservés à l'habitat individuel isolé et individuel dense :

Le nombre de niveaux habitables (hors sous-sol) est limité à 2.

La hauteur par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction est limitée à 5.50 mètres à l'égout des toitures.

Secteurs B1, B2, B3, C1, C2, C3, E1, E2 : réservés à l'habitat individuel dense, intermédiaire ou collectif :

Le nombre de niveaux habitables (hors sous-sol) est limité à 3.

La hauteur par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction est limitée à 7.5 mètres à l'égout.

11. ASPECT EXTERIEUR

Selon les dispositions du PLUi complétées ainsi :

Implantation altimétrique :

Le rez-de-chaussée des constructions sera implanté à 0.50 mètre maximum au-dessus du terrain d'assiette de la construction, pour les secteurs A, B et C, et de 70 cm pour les secteurs D, E et F.

Les mouvements de terre destinés à prolonger des terrasses rejoindront le niveau du domaine public à la cote altimétrique de celui-ci avec une pente maximale de 6% pour les secteurs A, B et C et de 10% pour les secteurs D, E et F.

Architecture

Sauf pour les opérations de collectifs, le stationnement des véhicules automobiles est interdit en sous-sol afin d'éviter la présence de rampes, de mouvements de terrains trop forts et par conséquent une trop forte minéralisation des parcelles.

On privilégiera les constructions compactes et l'isolation thermique devra être renforcée.

Les orientations des ouvertures seront implantées de façon préférentielle au Sud, Ouest et Est pour favoriser les apports solaires passifs et limiter les déperditions.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux devront respecter une pente allant de 45° à 52° par rapport au plan horizontal ; Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.

En cas de toiture en pente, le sens de la faitière principale devra respecter environ les indications figurant au plan de composition (direction parallèle aux voies de desserte). La couleur des tuiles devra être rouge, rouge brun, marron foncé ou ardoise.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés comme éléments architecturaux (brise soleils, auvents, garde corps), les capteurs solaires implantés en toiture en pente, devront respecter la pente exacte du toit.

Les capteurs solaires installés en toitures terrasse devront avoir un impact visuel limité depuis la rue : à moins d'être masquées par des pare vues, les faces arrières des capteurs solaires (ossature, tuyaux d'alimentation) devront être implantés à 4.00 minimum des façades donnant sur la rue ou sur l'espace public ; on privilégiera les solutions intégrées : au droit d'une rupture de niveau, en brise soleil, en auvent.

Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Sur le domaine public :

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits et en aucun cas une clôture ne pourra être totalement opaque vis-à-vis de l'espace public. Piliers et poteaux ne sont autorisés que pour les portails et portillons, ou pour encadrer ou intégrer les armoires de branchement et ou boîtes aux lettres.

Les éléments de remplissage de la clôture (grillages, barreaudages, palissades) devront être de couleur sombre (vert foncé, gris, gris foncé, noir, etc.), ou en bois naturel.

La hauteur totale des clôtures le long du domaine public est fixée uniformément à 1,20 mètres, comptée à partir du niveau fini de la voirie (trottoir).

Une haie végétale seule peut compléter ou remplacer la clôture, elle devra se conformer aux prescriptions de l'article 13. (Espaces verts)

En limite séparatives latérales :

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,80 mètres, comptés à partir du niveau fini du terrain naturel.

Afin de garantir l'ampleur de l'espace intérieur d'ilot, les clôtures séparatives seront constituées de haies vives, conformes aux prescriptions de l'article 13, de grilles simples torsion ou de palissades ajourées.

Les murs pleins, les murs bahuts et les dispositifs totalement opaques sont interdits.

12. STATIONNEMENT

Selon les dispositions du PLUi complétées ainsi :

Secteurs A1, A2, A3, D1, D2, D3, F1 :

2 places de stationnement devront être directement accessibles (non clôturées) depuis la voie de desserte.

Secteurs B1, B2, B3, C1, C2, C3, E1, E2 :

En cas de maisons accolées ou de maisons en bandes, 2 places de stationnement devront être prévues dont 1 directement accessible (non clôturée) depuis la voie de desserte.

Pour les opérations de collectifs, des places de stationnement privatives pourront être aménagés en dehors de chaque parcelle sur des parcelles privatives ou collectives dédiées à cet effet en mutualisant l'accès depuis le domaine public.

En cas de réalisation de locaux professionnels, (service, cabinet médical ou paramédical), le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Selon les dispositions du PLUi complétées ainsi :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés, notamment l'espace situé entre la clôture sur rue et la façade, et correctement entretenus.

Les haies monovariétales sont interdites. En cas de plantation en continu sur la limite parcellaire, 6 essences minimales par parcelle devront être plantées.

Les végétaux seront choisis dans les essences locales et en privilégiant la biodiversité, par exemple dans la liste figurant en annexe 1.

La somme des surfaces bâties et des surfaces libres imperméabilisées (voiries internes en enrobé ou en béton, terrasses sur dalle) ne devra pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La surface de plancher globale est limitée à 9900 m² et sera librement répartie par le lotisseur.

Fait à Hatten le 19.10 2017
modifié le 10.01.2020
modifié le 27.05.2021

ANNEXE 1

LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDÉS Pour les haies vives le long des limites

Strate arbustive :

Cornus florida
Euonymus europaeus
Amélanhier canadensis
Carpinus betulus
Cornus mas
Exochorda x macrantha
Philadelphus coronarius