

COMMUNE
d'OSTHOFFEN

67990



Tél. : 03 88 96 00 90
Fax : 03 88 96 57 37

**ARRÊTÉ DE MAINTIEN
DU RÉGLEMENT DE LOTISSEMENT
« LES VERSANTS DU CHATEAU »**

Le Maire de la Commune d'OSTHOFFEN,

VU le règlement du lotissement « Les Versants du Château » daté du 07.07.1999, modifié le 23.03.2000,

VU les articles L442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme,

VU la demande formulée et la volonté exprimée par la majorité des colotis,

CONSIDÉRANT que plus des deux tiers des propriétaires demandant le maintien du règlement, détiennent ensemble plus des trois quarts de la superficie du lotissement,

ARRÊTE

le maintien au-delà de dix ans du règlement du lotissement « Les Versants du Château ».

Ce présent arrêté sera adressé à chaque propriétaire, affiché dans la commune et annexé au Plan d'Occupation des Sols.

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- M. le Maire de la Commune
- M. le Directeur Départemental des Territoires
chargés chacun en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution.

Fait à Osthoffen, le 13 avril 2010

Le Maire :
A.SCHALL



Classement

99-1

Date

07/07/99

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE D'OSTHOFFEN

LES VERSANTS DU CHATEAU



REGLEMENT DE LOTISSEMENT

1 Avant-Projet

2 Permis de Lotir

3 Consultation

4 Marchés

5 Exécution

6 Recollement

Visa du Maître d'oeuvre

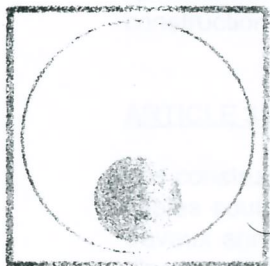
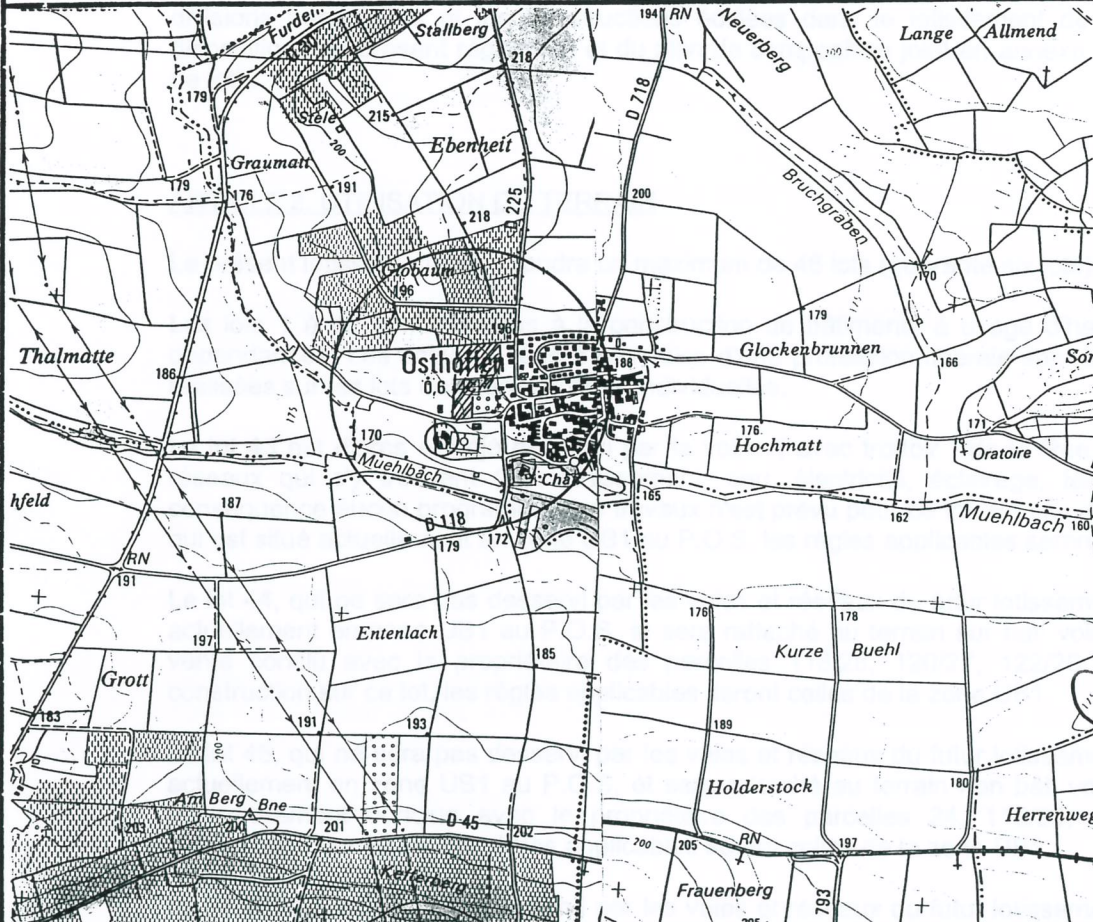
Visa du Maître d'ouvrage

NOUVEL ESPACE-ARICAL
B.P. 55 - 67061 STRASBOURG CEDEX

13, rue du Bain aux Plantes

67000 STRASBOURG

Tel. 88.32.93.73 - Fax 88.32.82.29



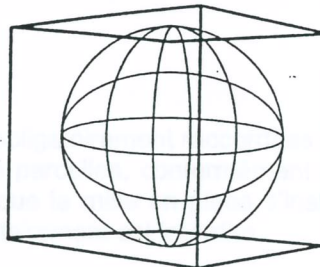
nouvel espace

arical
— Groupe George V —

Strasbourg

13, rue du Bain aux Plantes
16, rue des Serruriers
B.P. 55 - 67061 Strasbourg Cedex
téléphone 03.88.15.45.45
télécopieur 03.88.32.82.29

formes et structures



Strasbourg Technopole
Parc d'Innovation "les Algorithmes"
Immeuble Platon
rue Jean Sapidus - 67400 Illkirch
tél. 88 66 04 98 - fax 88 66 55 82

Indices Dates Modifications

A 23-03-00 Diverses modifications

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ARTICLE 1. OBJET DU PRESENT REGLEMENT

En complément aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire d'OSTHOFFEN, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux dispositions du présent règlement et du plan de composition joint en annexe de l'arrêté d'autorisation de lotir.

ARTICLE 2. UTILISATION DU TERRAIN

Le présent lotissement comprendra un maximum de 46 lots (quarante six lots).

Les lots 1 à 42 sont réservés à la construction de bâtiments à usage d'habitation ainsi qu'à leurs dépendances. Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale sont autorisées. Pourront être réalisées sur les lots des constructions individuelles.

Le lot 43 est d'ores et déjà desservi par la voirie (avec trottoir) de la Rue du Kochersberg et des réseaux qui s'y trouvent (assainissement, eau, électricité, éclairage, téléphone et câble). En conséquence aucun programme des travaux n'est prévu pour ce lot. En cas de construction sur ce lot qui est situé actuellement en zone UB1 au P.O.S. les règles applicables seront celles de la zone UB1.

Le lot 44, qui ne sera pas desservi par les voies et réseaux du futur lotissement, est également situé actuellement en zone UB1 au P.O.S. et sera rattaché au terrain sur bâti voisin selon compromis de vente conclu avec le propriétaire des parcelles 118/26, 120/27, 122/28 et 124/28. En cas de construction sur ce lot, les règles applicables seront celles de la zone UB1.

Le lot 45, qui ne sera pas desservi par les voies et réseaux du futur lotissement, est également situé actuellement en zone UB1 au P.O.S. et sera rattaché au terrain non bâti voisin selon promesse de remembrement conclue avec le propriétaire des parcelles 24, 115/25, et 117/26. En cas de construction sur ce lot, les règles applicables seront celles de la zone UB1.

Le lot 46, qui ne sera pas desservi par les voies et réseaux du futur lotissement, est également situé actuellement en zone UB1 au P.O.S. et sera rattaché au terrain sur bâti voisin selon promesse de remembrement conclue avec les propriétaires des parcelles 90/21, 93/22, et 94/22. En cas de construction sur ce lot, les règles applicables seront celles de la zone UB1.

ARTICLE 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions à réaliser dans le lotissement seront obligatoirement raccordées par canalisations et câbles souterrains aux réseaux en attente en limite de parcelles, conformément au programme des travaux annexé à l'arrêté d'autorisation. Il est précisé que la mise en place d'installation productrice d'eaux usées en dessous du niveau assainissable gravitairement est interdite.

ARTICLE 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées conformément aux dispositions de recul représentées sur le plan de composition.

ARTICLE 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir règles du règlement du plan d'occupation des sols.

ARTICLE 6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est fait application des règles du règlement du plan d'occupation des sols.

En complément, la hauteur du niveau rez-de-chaussée fini dans l'axe de la construction est limitée à 1 m 30 au-dessus du niveau des fondations de clôtures sur rue réalisées par le lotisseur.

ARTICLE 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURES

7.1. CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions principales seront exclusivement à deux pans dont les pentes seront comprises entre 45° et 52°, les toitures à 4 pans étant interdites. Dans le cas de bâtiment à plans complexes (L ou T), la règle ci-dessus s'appliquera à chaque aile du bâtiment.

Le sens des faîtages principaux est imposé par le plan de composition.

Les couvertures seront exclusivement constituées de tuiles rouges en terre cuite type Alsace, plates ou mécaniques.

Les garages des constructions pourront être soit incorporés ou accolés au bâtiment principal.

En ce qui concerne les teintes de façades, l'utilisation de blanc ainsi que de couleurs très claires est interdite. Les teintes de façades seront semblables à celles utilisées pour les constructions existantes dans le voisinage (sable, ocre, rose...) et seront définies lors du dépôt de la demande de permis de construire, soit en échantillons réels ou provenant de catalogues de fabricants.

En cas de maison surélevée sur faux sous-sol, la partie apparente du soubassement sera traitée dans la même teinte que la façade en élévation.

7.2. CLOTURES

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.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci pourront être constituées comme suit (voir également schémas de clôtures en annexe) :

7.2.1. Clôtures sur domaine public

Hauteur des clôtures : voir règles du P.O.S..

Les clôtures pourront être constituées :

- soit de murs bahuts d'une hauteur maximum de 40 cm maçonnés et enduits ou en béton enduits, teintés ou peints dans les teintes de façades autorisées à l'article 7.1,
- soit de lattis en bois peint ou teinté de styles simples et discrets,

- soit de haies vives

Toute combinaison de ces trois systèmes de clôture est possible.

Les clôtures en matériaux plastiques sont interdites.

Tout poteau ou potelet en maçonnerie ou en béton dépassant le niveau des murs de clôture ou venant interrompre la continuité des clôtures en lattis de bois est interdit.

Les portails et portillons seront constitués de lattis en bois peint ou teinté, de styles simples et discrets, et d'une hauteur égale à celle de la clôture de part et d'autre.

En cas de nécessité de création d'un support en dur, de part et d'autre d'un portail ou portillon, celui-ci ne sera en aucun cas constitué par un poteau ou potelet, mais par un élément maçonné ou en béton d'une longueur au moins égale à sa hauteur et dans lequel on incorporera les éléments tels que boîte aux lettres, sonnette, portier.

7.2.2. Clôtures sur limites séparatives

Sur limites séparatives, les clôtures seront exclusivement constituées :

- soit, et de préférence, de haies vives et d'arbustes d'essences variées d'une hauteur limitée à 1 m 80. A l'intérieur de ces plantations pourront être mis en place des fils tendeurs plastifiés verts tendus sur potelets métalliques verts d'une hauteur limitée à 1 m 20.
- soit d'un grillage plastifié vert posé sur fils tendeurs et potelets métalliques verts, l'ensemble d'une hauteur de 1 m 20, obligatoirement doublé de haies vives d'une hauteur maximum de 1 m 80.

Cette règle ne s'applique pas aux clôtures séparatives situées à l'intérieur ou en bordure des zones de pré verdissement figurant au plan de composition.

Les murets de soubassement de clôtures séparatives en dur sont interdits, sauf pour ceux figurant au plan de composition.

7.3 TERRASSES

Les terrasses et entrées de maisons sur remblais « en taupinières » sont strictement interdites. Ne seront autorisées que les terrasses et entrées de maisons « construites », c'est-à-dire délimitées par un mur.

7.4 ENTREES DE GARAGES

Les entrées de garages en sous-sol nécessitant des décaissements de terrains importants seront obligatoirement entourées de murs de soutènements permettant de réaliser la dénivelée.

7.5 REMBLAIS

Tous remblais importants et talus sont interdits.

La remise en place autour des constructions des terres extraites des fouilles ou des sous-sols enterrés ne pourra se faire que dans la mesure où elle aboutit à des modelages des terrains en pente douce c'est-à-dire inférieure à 15 % (quinze pour cent).

ARTICLE 8. OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque propriétaire sera tenu d'aménager sur sa parcelle au moins deux aires de stationnement dont une au moins devra être extérieure à la clôture, accessible à partir de la rue sans barrière.

Le garage couvert pourra être compté en aire de stationnement.

L'emplacement de l'aire non clôturée devra obligatoirement figurer au plan masse du permis de construire. Cette aire aura une dimension minimum de 2,50 x 5,00 m et devra être réalisée en même temps que la construction, faute de se voir opposer un refus de certificat de conformité.

ARTICLE 9. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace entre les voies d'accès et les maisons sera traité en jardin d'agrément ou en espace vert dès achèvement des immeubles.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.

ARTICLE 10. PRE VERDISSEMENT

Le lotisseur réalisera un pré verdissement du lotissement dans des zones spécialement réservées à cet effet et figurant au plan de composition.

Un plan de pré verdissement détaillant l'emplacement des plantations à réaliser par le lotisseur, le type de ces plantations, leur taille à la plantation et leur taille au bout de 10 ans est annexé à la demande d'arrêté de lotir.

Trois arbres remarquables mentionnés au plan de composition devront être impérativement conservés par les futurs propriétaires des lots concernés.

Les autres arbres existants sur le site et figurant également au plan de composition seront, si possible, conservés si leur état sanitaire le permet.

Fait à OSTHOFFEN le 23 mars 2000

Alain KELLER