

PA10c

FHMA
FONCIERE HUGUES AURELE

PERMIS D'AMENAGER

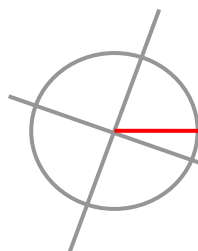
Lotissement "Le Bifang"

68510 UFFHEIM

Rue Bifang / Rue Suttergasse

DEMANDE DE MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER
N° PA 068 341 15 D0001 DU 04 AOUT 2015

REGLEMENT



Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

68400 RIEDISHEIM
BP 55 - 85, rue de Zimmersheim
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH 68560 HIRSINGUE
Cité de l'Habitat 15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.51.26.70 Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

DOSSIER N° 13652 - OCTOBRE 2015

REGLEMENT

Lotissement "Le Bifang"

68510 UFFHEIM

Rue Bifang / Rue Suttergasse

REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.O.S.

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **UFFHEIM** et composé de **37 lots maximum à bâtir**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de UFFHEIM à savoir :

- Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur, et sous réserves des dispositions de l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir,

les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières définies ci-après.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque 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 et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Le lot n°36 sera grevé d'une servitude de canalisation le long de sa limite parcellaire commune avec le lot n°35.

II DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Dans le P.O.S. de la Commune de UFFHEIM, le terrain se situe en partie en Zone NA, secteurs NAa1 et NAa2, pour laquelle les règles applicables sont les articles UB1 à UB15, NA1 et NA3, et en partie en Zone UB, pour laquelle les règles applicables sont les articles UB1 à UB15.

Les articles NA1 et NA3 ne concernant que l'aménagement des voies publiques, et non les espaces privatifs, tous les lots du lotissement ne seront soumis qu'aux articles UB1 à UB15.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA 4)

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Tous les accès véhicules se feront obligatoirement par les nouvelles voies internes au lotissement, à l'exception du lot n°37 qui accédera directement depuis la rue Suttergasse.

Les accès sur chaque terrain sont laissés libres d'implantation.

L'accès aux lots n° 2 / 3 , 5 / 7 / 8 , et 25 / 26 / 27 se fera par l'intermédiaire de voies en indivision entre ces lots.

Les accès véhicules et piétons sur les parties privatives seront réalisés par l'acquéreur, à ses frais.

Les voies d'accès aux garages devront être aménagées depuis la voie nouvelle du lotissement de la manière la plus directe et la plus courte possible, afin de limiter au maximum leur longueur et ainsi privilégier un aménagement en espaces verts.

L'accessibilité aux différents coffrets de branchements des lots devra être assurée pour les différents services concernés.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8)

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les branchements aux différents réseaux en attente au droit des lots seront réalisés à la diligence et aux frais des constructeurs. Ils seront réalisés en souterrain dans le respect strict du cahier des charges des concessionnaires.

Les futurs propriétaires sont tenus d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin que celle-ci puisse contrôler leur bonne exécution.

EAU POTABLE

Avant tout branchement de la maison d'habitation à l'antenne posée en attente sur la parcelle, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la Mairie un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relèvement.

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Un clapet anti-retour devra être mis en place par chaque acquéreur sur son branchement, à ses frais, afin de se prémunir contre les risques de refoulement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC), conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 24 mars 2012.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives ainsi que les eaux de drainage devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.



Chaque acquéreur devra mettre en place, à sa charge, en amont du regard de branchement Eaux Pluviales, un système de rétention de 4m³ utiles avec débit de fuite régulé à 1l/s.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4). Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 37.

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

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5.00 m de l'alignement de la voie de desserte du lot, située à l'avant de la façade principale de la construction (où se situent le garage et la porte d'entrée).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructions annexes sur limite latérale séparative (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

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

BATIMENT

Les éléments décoratifs, étrangers à la région (piliers, balustrades, colonnes, tourelles) ou tout autre élément de pastiche, de style antique ou rococo seront interdits.

L'ensemble des menuiseries des bâtiments, à savoir porte d'entrée, porte de garage, fenêtres, volets etc...devra être traité dans le même matériau et la même couleur.

Les menuiseries extérieures d'aspect faux bois brillant seront interdites : seuls le blanc et le brun foncé seront autorisés.

Les murs de cave ou de vides sanitaires sortis de terre devront être enduits de crépi et ne pourront en aucun cas avoir un aspect de béton brut.

La couleur du crépi des murs de caves ou de vide sanitaire devra être identique à celle du reste de la construction.

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel (les teintes vives, telles que le jaune, le vert, le bleu, le rouge et le rose seront proscrits) ; afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis dans une proportion ne dépassant pas 30 % de chaque façade

Tout élément (en toile, bois, métal, plastique) rapporté sur les garde-corps des bâtiments et sur les clôtures est interdit.

Il est souhaité d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.

CLOTURES

La construction de clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme exigée par les textes en vigueur.

Il n'y a pas d'obligation de clore.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m.

Elles seront constituées de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite, et seront toujours doublées d'une haie vive.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Chaque acquéreur devra intégrer dans sa demande de permis de construire deux places de parking au minimum par logement, d'une emprise de 5,00 x 2,50m minimum par stationnement, obligatoirement situées hors accès au garage.

Les places de stationnements extérieures seront traitées obligatoirement par un revêtement stable, tel que enrobés, pavés, pavés filtrants, béton structuré, etc.... de couleur grise ou anthracite.

L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Chaque acquéreur devra planter à sa charge un arbre sur sa parcelle en respectant les règles d'implantation suivantes :

- Implantation le long de la limite privative de la parcelle côté voirie publique
- Implantation à une distance de 2,00m par rapport à cette limite
- Implantation à une distance minimale de 2,00m par rapport aux limites séparatives avec les lots voisins

Les lots n°2, 3, 5, 7, 8, 25, 26 et 27 ne seront quant à eux soumis qu'à cette dernière règle.

Les espaces situés entre les bâtiments et les voies publiques seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings) ; ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges.

Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran sont interdites dans ces espaces ainsi qu'en limite avec le domaine public.



Il est souhaité des types de végétaux 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.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

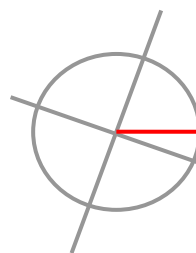
La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **14 089 m²**.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Application du document d'urbanisme en vigueur.

Fait à Riedisheim, le 29 octobre 2015



Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

68400 RIEDISHEIM
BP 55 - 85, rue de Zimmersheim
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH 68560 HIRSINGUE
Cité de l'Habitat 15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.51.26.70 Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr