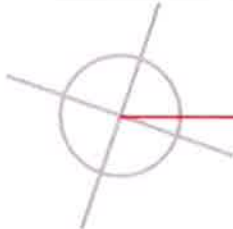


URBANISTE

Espace Plein Ciel
5, Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM
Tél. 03 90 29 70 70
Fax 03 90 29 74 00
info67@bik-architecture.fr

MAITRE D'OUVRAGE

22, Rue d'Issenheim
68190 RAEDERSHEIM
Tel 03 89 48 19 52
Fax 03 89 48 02 70
info@fha-lotisseur.fr

MAITRE D'ŒUVRE GEOMETRE

Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT DPLG

Cabinet d'Arpentage et de Topographie
Bureau d'Etudes Voiries et Réseaux Divers
Maîtrise d'Oeuvre

85 rue de Zimmersheim
68400 RIEDISHEIM
Tél : 03 89 44 19 68
Fax : 03 89 64 19 42

Cité de l'Habitat
68460 LUTTERBACH
Tél : 03 89 51 26 70
Fax : 03 89 51 26 74

15 rue du Gal De Gaulle
68560 HIRSINGUE
Tél : 03 89 07 10 70
Fax : 03 89 07 10 93

LOTISSEMENT « L'ENVOL DES HIRONDELLES »

**Rue de la Tuilerie - Rue Steinackerweg
Rue Tafelweg**

68 510 SIERENTZ

Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modificatif

Règlement - PAM 10

Projet N° 11066 Ind. B

Entzheim, le 15 décembre 2015

Préambule

Seuls les articles 3, 4, 5,6 et 10, les dispositions générales et les titres des articles comprennent des modifications par rapport au PA10 du Permis d'Aménager obtenu le 12 mai 2015. Ce règlement est basé sur le règlement du POS.

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « l'Envol des Hirondelles » à Sierentz.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Sierentz, à savoir le POS, et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe dans la zone NAb et partiellement dans la zone UB du POS de Sierentz.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du POS et du règlement de lotissement.

Le lotissement sera divisé en 4 sous-secteurs ; à savoir :

Sous-secteur A : destiné à l'implantation d'habitat collectif.

Sous-secteur B : destiné à l'implantation d'habitat collectif, de bâtiments de type intermédiaire, de maisons groupées, jumelées, en bande ou individuelles et leurs annexes.

Sous-secteur C : destiné à l'implantation de bâtiments de type intermédiaire, de maisons groupées, jumelées, en bande ou individuelles et leurs annexes.

Sous-secteur D : destiné uniquement à l'implantation de maisons individuelles et leurs annexes.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel 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 ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

NOTA : les bâtiments de type intermédiaire sont des bâtiments qui comportent des logements superposés ou accolés avec des accès individuels ou communs en extérieur.

NOTE IMPORTANTE

**Les lots N° 12 et 16 ne sont pas assujettis au respect de ce règlement.
Seules les règles du document d'urbanisme seront applicables à ces lots**

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1. Une servitude non constructible et non aménageable de 1,50 mètre de part et d'autre du réseau souterrain SFR traversant l'ensemble de la zone d'aménagement est à respecter.
Aucun arbre ne pourra être plantée sur cette servitude.
- 1.2. Dans le sous-secteur D, en cas de construction sur limite, les garages seront situés en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 2.1. Les garages en sous-sol sont interdits dans les cas de construction de maisons individuelles, jumelées ou en bande.
- 2.2. Dans les sous-secteurs A et B, en cas de construction d'habitat collectif, les jardins privés en pied d'immeubles sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

- 3.1. Les accès véhicules aux lots depuis la rue de la Tuilerie sont interdits.
Les accès véhicules aux lots 1, 3, 4, 5a, 49 à 52 sont interdits par l'arrière des parcelles.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1. Concernant les réseaux publics, il conviendra de se reporter au programme des travaux et aux plans PA8 du dossier du permis d'aménager modificatif.
- 4.2. 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.

4.3. Eaux Usées :

Les eaux usées du lotissement seront collectées et raccordées sur le réseau existant rue Steinackerweg : un éventuel renforcement de la station de relevage existante sera effectué à charge du lotisseur selon l'étude à réaliser par la Communauté de Communes du Pays de Sierentz.

Un branchement particulier sera mis en place sur chacun des lots créés.

4.4. Eaux Pluviales :

Le mode de traitement des Eaux Pluviales engendrées par le lotissement sera défini dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau qui sera établi par le lotisseur et qui fera l'objet d'une validation par la MISE.

Ce dossier sera établi selon le principe suivant :

- les eaux provenant des surfaces privatives seront infiltrées sur les parcelles : la mise en place des ouvrages nécessaires (infiltration, régulation et stockage éventuels) sera réalisée par les futurs acquéreurs dans le respect de la déclaration au titre de la Loi sur l'Eau

- les eaux provenant des surfaces communes (voirie, parkings, etc...) seront régulées, traitées puis infiltrées : plusieurs zones d'infiltration seront créées pour l'ensemble de l'opération avec pour chacune d'entre elles mise en place d'un régulateur de débit, d'un dispositif de décantation et de traitement contre les hydrocarbures, ainsi que d'un bassin de rétention permettant le stockage des eaux. La localisation et le dimensionnement de l'ensemble ces ouvrages seront définis lors de l'établissement du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

- 5.1. Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des lots figurent à titre indicatif sur le plan de composition PA4. Ils pourront être modifiés par l'aménageur dans le respect de la réglementation en vigueur.**
- 5.2. Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé.**
- 5.3. Le nombre maximum de lots est fixé à 167 lots.**

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

- 6.1. Dans les sous-secteurs B (sauf pour l'habitat collectif) et D, le nu principal des façades (bâts. principaux et annexes) devra se situer sur une ligne située à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies de desserte des lots (5,5 m pour les garages).
- 6.2. Dans le sous-secteur C, le nu principal des façades (bâts. principaux et annexes) devra se situer sur une ligne située à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies de desserte des lots (5,5 m pour les garages).

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans Objet

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

Sans objet

ARTICLE 9 : Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Dans les sous-secteurs B, C et D, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments de type intermédiaires, de maisons groupées, jumelées en bande ou individuelles devra impérativement se situer au maximum à 0,40m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
- Le niveau fini de la dalle des garages et annexes devra impérativement se situer au maximum à 0,20m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
- 10.2. Les garages en sous-sol sont interdits, pour les maisons individuelles, jumelées et en bande.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

11.1. Architecture :

Dans le sous-secteur A et le sous-secteur B (en cas d'habitat collectif), toutes les toitures seront plates.

Dans les sous-secteurs B, C et D, toutes les maisons individuelles comporteront des toitures en pente revêtues de zinc ou de tuiles noires, ou des toitures plates. Les croupes sont interdites.

Seules des maisons à toitures plates pourront être érigées dans la partie du sous-secteur D indiquée en grisé sur le plan PA4.

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

Toute imitation de matériaux sera interdite (faux moellon, fausse brique, faux pan de bois)

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 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 vides sanitaires devra être identique à celle du reste de la construction ou s'en rapprocher.

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.

Les menuiseries extérieures d'aspect faux bois brillant seront interdites. Seuls le blanc et le gris anthracite seront autorisés.

Les faux colombages, les toitures courbes, à la Mansart ou à vagues et les croupes dans les toitures sont interdites.

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

11.2. Clôtures

La construction des clôtures et soumise à l'obtention du Permis de construire exigé par les textes en vigueur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives (entre lots), le long de la rue de la Tuilerie est limitée à 1,20 m, sans mur bahut. Elles seront en grillage rigide gris anthracite ou galvanisées

ARTICLE 12 : Stationnement

- 12.1. 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.
- 12.2. Dans le sous-secteur A, les boxes ou garages devront comporter une toiture végétalisée.
- 12.3. Dans les sous-secteurs B, C et D, il sera exigé 3 places de stationnements dont 2 places de stationnements extérieures obligatoires pour les maisons groupées, en bande, jumelées et individuelles.
- 12.4. Les places de stationnements seront situées hors des accès aux garages pour les maisons individuelles isolées.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 13.1. Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement 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 sera 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.

- 13.2. Dans les sous-secteurs B, C et D :
un arbre à haute tige de l'espèce CATALPA, taillé en boule, devra être planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement dans le cas de maisons individuelles isolées et ce à 1,5 m de l'alignement.
- 13.3. Dans le sous-secteur A et le sous-secteur B (en cas d'habitat collectif) :
les aires de stationnement extérieures devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- 13.4. Les espaces verts situés le long des limites SNCF et le long de la rue de la Tuilerie seront aménagés par les acquéreurs (voir plan PA4).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher maximum est fixée à 51 290,80 m².

La surface de constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot par le lotisseur qui fournira une attestation au constructeur.

ARTICLE 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet