

**PA10**

**FHMA**

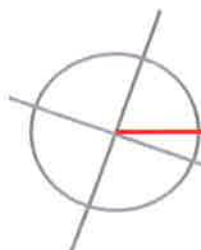
FONCIERE HUGUES AURELE

**PERMIS D'AMENAGER**  
*Lotissement "l'envol des hirondelles 2"*

**68510 SIERENTZ**

Rue de la Tuilerie / Rue Steinackerweg

**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<sup>ral</sup> de Gaulle  
Tél. 03.89.51.26.70 Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

DOSSIER N° 12937-H - DECEMBRE 2015

# REGLEMENT

## Lotissement "L'envol des hirondelles 2"

**68510 SIERENTZ**

**Rue de la Tuilerie / Rue Steinackerweg**

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 **SIERENTZ** et composé de **33 lots maximum à bâtir**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SIERENTZ 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.

## **II DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT**

Dans le P.O.S. de la Commune de SIERENTZ, le terrain se situe en Zone NA, secteur NAb, pour laquelle les règles applicables sont les articles, NA1, NA2, UB3 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**

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

Les garages en sous-sol sont interdits dans les cas de construction de maisons individuelles, jumelées ou en bande.

### **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 :

Pour les lots 9F, 9G, 9H, 13G, 13F, 9M, 9L, 9I, 13H, 9K, 9J, 13I et C, les accès véhicules se feront obligatoirement par les nouvelles voies internes à ce lotissement. Les lots E et F seront desservis par une impasse privative.

Pour les lots 9Eb, 13Eb, 9Pb, 13Kb, 9Nb, 13Jb et 11Db, les accès véhicules se feront obligatoirement par les nouvelles voies internes à ce lotissement ou par l'intermédiaire des lots contigus dont les accès seront aménagés dans le cadre du lotissement "L'envol des hirondelles".

Pour les lots 5b, 6b, 9Cb, 9Db, 13Db, 13Cb, 14b, 9Ob et 11Cb, les accès véhicules se feront obligatoirement par l'intermédiaire des lots contigus dont les accès seront aménagés dans le cadre du lotissement "L'envol des hirondelles".

Les lots D et Gb ne pourront accéder par la petite impasse mais uniquement par la voie principale de 8,5 mètres de largeur ou par le lot contigu pour le lot Gb.

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 PA 8 )*

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**

L'assainissement du lotissement sera traité en mode séparatif.

##### **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.

Avant tout branchement au regard situé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur du réseau 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.

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.

Si elle a été instaurée par la Commune, 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 (accès, toiture,...) ainsi que les eaux de drainage seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.



## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*( 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 :

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.

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé.

Le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 33.

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

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

Le nu principal des façades des constructions de toute nature doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4,00 m de l'alignement de la voie de desserte du lot (5,5 m pour les garages).

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

## **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...).

Pour les bâtiments de type intermédiaires, de maisons groupées, jumelées en bande ou individuelles (sont exclus les immeubles collectifs) :

- Les garages en sous-sol sont interdits,
- le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée 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.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **BATIMENT**

En cas d'habitat collectif, toutes les toitures seront plates. Toutes les maisons individuelles comporteront des toitures en pente revêtues de zinc ou de tuiles noires, ou des toitures plates.

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

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 vide sanitaire 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.

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.

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

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

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

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

Pour les maisons groupées, en bande, jumelées et individuelles, chaque acquéreur devra intégrer dans sa demande de permis de construire trois places de parking au minimum par logement, d'une emprise de 5,00 x 2,50m minimum par stationnement, dont deux places de stationnement extérieurs obligatoires.

Les places de stationnements extérieurs 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 :

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.

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.

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.

Les espaces verts situés le long des limites SNCF et le long de la rue de la Tuilerie seront aménagés par les acquéreurs.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (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 **8 680 m<sup>2</sup>**.

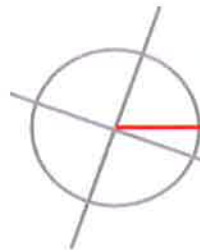
La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux acquéreurs des lots.



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

Application du document d'urbanisme en vigueur.

Fait à Riedisheim, le 03 décembre 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<sup>al</sup> de Gaulle  
Tél. 03.89.51.26.70      Tél. 03.89.07.10.70

[scp@ostermann.geometre-expert.fr](mailto:scp@ostermann.geometre-expert.fr)

