MAITRE D'OUVRAGE

FONCIERE FHA HUGUES AUBELE

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

VU POUR ACCORD, sous réserve de l'observation des conditions particulières stipulées à l'arrêté.

Achenheim, le 27 JAN. 2017

Le Maire

Mairie de ACHENHEIM (Bas-Rhin)

Raymond LEIPP

MAITRE D'ŒUVRE - GEOMETRE

archimed – BET
vrd – études – maîtrise d'œuvre

21, rue Jacobi-Netter 67200 STRASBOURG
Tel 03-88-36-94-68
Fax 03-88-61-81-66
contact@archimed-bet.com

Lotissement « LA PRAIRIE »

Rue d'Ittenheim

67204 ACHENHEIM

Dossier de Demande de Permis d'Aménager

PA10 - Règlement du Lotissement

Strasbourg, le 15 Novembre 2016

Le présent règlement définit les règles d'urbanisme qui s'appliqueront dans l'emprise du lotissement, en complément du règlement du P.L.U. en vigueur sur le territoire de la Commune de ACHENHEIM.

Le terrain se situe dans le secteur IAU2 du PLU de Achenheim.

Il est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement et doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale.

En application des dispositions des articles L 315.8 et 315.39 du Code de l'Urbanisme, avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au présent arrêté éventuellement modifié.

En application de l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme du lotissement cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf demande expresse de leur maintien par les co-lotis.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les règles contractuelles contenues dans le cahier des charges s'il existe.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites
Les garages en sous-sol sont interdits, hormis pour les immeubles collectifs.
Pour les constructions d'habitat collectif, les jardins privatifs en pied d'immeubles sont interdits devant la façade donnant sur la rue.

ARTICLE 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Non complété

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 IAU : Conditions de desserte des terrains par la voirie
Tous les accès véhicules se feront obligatoirement depuis la nouvelle voie interne au lotissement. Les accès sur chaque terrain sont laissés libres d'implantation. Ainsi chaque acquéreur pourra l'implanter selon son souhait dans le respect du P.L.U.

ARTICLE 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux
Non complété

ARTICLE 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles
Non complété

Siège Social : 21 rue Jacobi-Netter 67200 STRASBOURG - ☎ 03.88.36.94.68 - 🖹 03.88.61.81.66
e-mail : contact@archimed-bet.com
RCS STRASBOURG 528 181 100 – SIRET 528 181 100 000 25 – Lieu de Juridiction : STRASBOURG

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

Les constructions de toute nature, implantées dans la zone hachurée indiquée sur le PA4, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5.00m de l'alignement de la future voie de desserte à créer, situées à l'avant de la façade principale.

ARTICLE 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone hachurée indiquée au PA4, les constructions sur limite latérale séparative, telles que les garages et les annexes seront toujours situés en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.

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

Non complété

ARTICLE 9 IAU : Emprise au sol

Non complété

ARTICLE 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation.

Règles complémentaires spécifiques aux lots 1 et 10 à 18 :

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des constructions 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 0,10m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

Règles complémentaires spécifiques aux lots 2 à 8 :

Ces lots sont situés à l'emplacement d'un site archéologique soumis à prescription de fouille archéologique préventive par arrêté préfectoral SRA n° 2015/176 du 3 juin 2015.
Tout contrevenant aux dispositions particulières du règlement du lotissement établies ci-dessous est passible des sanctions prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal et l'article L 554-1 Code du Patrimoine.

Les sous-sols sont interdits.

Toutes les constructions (bâtiment principal, annexes, piscine, etc...) devront être implantées de manière à ce que le décaissé le plus profond ne descende pas sous les cotes IGN69 suivantes :

- lot n° 2 : 164.23 m
- lot n° 3 : 164.49 m
- lot n° 4 : 164.50 m
- lot n° 5 : 164.75 m
- lot n° 6 : 164.62 m
- lot n° 7 : 164.49 m
- lot n° 8 : 164.14 m

Siège Social : 21 rue Jacobi-Netter 67200 STRASBOURG - ☎ 03.88.36.94.68 - 🖹 03.88.61.81.66
e-mail : contact@archimed-bet.com
RCS STRASBOURG 528 181 100 – SIRET 528 181 100 000 25 – Lieu de Juridiction : STRASBOURG

ARTICLE 11 IAU : Aspect extérieur et aménagement des abords

Toitures : Les maisons individuelles comporteront des toitures en pente revêtues de tuiles couleur brune, noire ou grise, 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 bâtiments collectifs présenteront une toiture plate.

Bâtiment : 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.
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 de 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.

Clôtures : 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 et seront constituées de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite. Elles seront toujours doublées d'une haie vive.
Par exception, les clôtures édifiées sur la façade nord des lots 9-10-11-12, longeant le chemin privatif voisin, auront une hauteur maximale de 1,80m et devront être constituées de haies vives, de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite, ou tout autre dispositif à claire-voie de type « brise-vue », comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60m.

Remblais : Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

ARTICLE 12 IAU : Stationnement des véhicules

Chaque acquéreur devra intégrer dans sa demande de permis de construire deux places de stationnement extérieur au minimum par logement, d'une emprise de 5,00m x 2,50m par stationnement, ceci afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle. Ce dispositif s'applique à toutes les parcelles sauf le lot n°9.
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.

Siège Social : 21 rue Jacobi-Netter 67200 STRASBOURG - ☎ 03.88.36.94.68 - 🖹 03.88.61.81.66
e-mail : contact@archimed-bet.com
RCS STRASBOURG 528 181 100 – SIRET 528 181 100 000 25 – Lieu de Juridiction : STRASBOURG

ARTICLE 13 IAU : Espaces libres et plantations

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 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.

Les acquéreurs de lots concernés par la zone végétalisée (voir PA4) devront conserver, entretenir ou planter une haie végétale sur toute la zone, afin de créer un écran végétal entre le lotissement et la RD.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 IAU : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non complété

Fait à Strasbourg, le 15 Novembre 2016

FONCIERE
VALEURS AURELE
Tél. 03 85 48 19 52

Siège Social : 21 rue Jacobi-Netter 67200 STRASBOURG - ☎ 03.88.36.94.68 - 🖹 03.88.61.81.66
e-mail : contact@archimed-bet.com
RCS STRASBOURG 528 181 100 – SIRET 528 181 100 000 25 – Lieu de Juridiction : STRASBOURG