

PA10b



PERMIS D'AMENAGER

" Lotissement du Manoir "

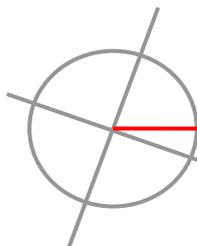
68440 STEINBRUNN LE BAS

Rue du Château

REGLEMENT

DEMANDE DE MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER

N° PA.068.323.12.D0001 DU 24 AOUT 2012



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° 12516 - MARS 2015

REGLEMENT

" Lotissement du Manoir " 68440 STEINBRUNN LE BAS Rue du Château

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 **STEINBRUNN LE BAS** et composé de **15 lots maximum à bâtir** et de la zone de préservation des fondations du château.

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

- Le Plan d'Occupation des Sols modifié le 14 avril 2011, et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir

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

Dans le P.O.S. de la Commune de STEINBRUNN LE BAS, le terrain se situe en partie en Zone UC, pour laquelle les règles applicables sont les articles UC1 à UC15, et en partie en Zone NA, secteur NAb, pour laquelle les règles applicables sont les articles NA1 à NA15.

Les articles applicables sont donc les suivants :

- Lots n°1 et 2 : articles UC1 à UC15
- Lots n°3 à 13 et la zone de préservation des fondations du château : articles NA1 à NA15

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 : LOTS N°1 ET 2

Le règlement de la zone UC, du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de STEINBRUNN LE BAS s'applique dans le cadre de cette opération pour les lots n°1 et 2, complétés comme suit :

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol dont la nature correspond au caractère de la zone.*
- 1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension mesurée des bâtiments existants à condition de respecter le caractère de la zone.*
- 1.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.*
- 1.4. La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15, à condition que l'aspect architectural de la nouvelle construction soit compatible avec le caractère de la zone et ne porte atteinte aux paysages naturels environnants.*
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :*
 - l'édification et la transformation des clôtures,*
 - les affouillements et exhaussements de sol compatibles avec le caractère de la zone.*
- 1.6. Toute construction à usage d'habitation respectera un recul au moins égal à 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés.*

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'une seule maison individuelle par terrain.

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. La création d'exploitations agricoles*
- 2.2. Toutes occupations et utilisations du sol dont la nature ne correspondant pas au caractère de la zone.*
- 2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :*
 - les parcs d'attraction ouverts au public;*
 - les dépôts de véhicules,*
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public;*
 - les garages collectifs de caravanes,*
 - les aires de stationnement ouvertes au public*
- 2.4. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées.*
- 2.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ; les habitations légères de loisirs.*
- 2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ; la création d'étangs.*

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les garages en sous-sols sont interdits.

UC 3 - ACCES ET VOIRIE

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Tous les accès véhicules se feront obligatoirement depuis les nouvelles voies internes à l'opération à l'exception du lot n°2 qui aura également la possibilité d'accéder directement par la rue du Château.

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

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

UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8)

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées conformément au règlement sanitaire départemental en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industriels peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales – Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les branchements aux différents réseaux en attente en limite des parcelles (Eau, Assainissement, Electricité, Télécommunication) seront réalisés à la diligence et aux frais des constructeurs.

Tous les branchements de la limite parcellaire jusqu'à la construction seront obligatoirement réalisés en souterrain.

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 de STEINBRUNN LE BAS un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

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

Le service concessionnaire est le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de DIETWILLER et Environs.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées 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.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

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 de l'assainissement au regard situé à l'intérieur de la propriété, l'acquéreur du lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

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 le raccordement à l'égout, conformément à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.

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.

ELECTRICITE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques sont prévus par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions d'ErDF.

UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Pour être constructible, un terrain devra avoir une surface minimale de 7 ares.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

La taille et la forme des parcelles figurent à titre indicatif sur le Plan de Composition joint au présent dossier. Elles pourront être modifiées par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé sous réserve que l'aspect d'ensemble du lotissement ne s'en trouve pas modifié dans un sens défavorable.

La division, après acquisition des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.

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

6.1. De manière générale, les constructions s'édifieront à l'alignement architectural défini par les immeubles avoisinants.

Toutefois, lorsque cet alignement n'est pas clairement défini, les constructions nouvelles respecteront un recul au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2. Pour des raisons de sécurité, un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.21 sera imposé pour toute construction à édifier le long de cette voie.

6.3. En outre, côté Est de la rue des Etangs, au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à la voie, ne seront autorisés que les bâtiments à usage d'annexe.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 6,50 m de l'alignement de la voie principale du lotissement : cela correspond à un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie projetée.

UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative sera autorisée uniquement pour les bâtiments ne dépassant pas 3 mètres de hauteur. Dans ce cas, leur longueur ne pourra excéder 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

Sans complément.

UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieur à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation, aucun point d'un bâtiment ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à l'appui de ces baies.

Cet angle est porté à 60° pour la façade la moins ensoleillée, si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Sans complément.

UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain sauf dans le cas suivant :

9.2. Le dépassement du coefficient d'emprise au sol peut être autorisé pour l'agrandissement des bâtiments existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité en vigueur.

Sans complément.

UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est comptée verticalement à partir du terrain naturel et est exprimée en nombre de niveaux et en mètres. En cas de terrain en pente, et pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10m comptés à partir des voies et dans le sens de la pente.

10.1. Le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à 2, auxquels s'ajoutent les combles aménageables, ainsi que les sous-sols, lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre.

10.2. La hauteur de toute construction est limitée à 12 mètres au faitage et 7 m à l'égout.

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...).

Le dessus de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation devra se situer à une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au niveau de la voirie.

Le dessus de la dalle des garages annexés à l'habitation devra se situer à une hauteur comprise entre 0,00 m et 0,20 m par rapport au niveau de la voirie.

La différence altimétrique entre la dalle du rez-de-chaussée et la dalle du garage sera d'au moins 20 cm.

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,*
- aux sites,*
- à la conservation des perspectives monumentales,*
- aux paysages urbains ou naturels.*

11.2. Dispositions particulières : les clôtures

Les clôtures sur rue devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant. Leur hauteur maximale est limitée à 1.50 mètre.

Les clôtures sur limite séparative ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel préexistant.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction implantée sur le terrain.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

TERRASSEMENTS ET REMBLAIS

Les remblais de toutes natures sont proscrits, hormis la liaison entre le sol naturel et la dalle de rez-de-chaussée.

FACADES ET VOLUMES

Il est admis 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.

Les murs de caves 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 proscrites) ; afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis.

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques est interdite.

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite (chalet, maison de style Île de France, etc...).

TOITURES

Les toitures des habitations et de leurs annexes, pourront être soit plates (végétalisées ou non), soit à 2 pans.

Le faîtage principal du toit suivra celui indiqué au Plan de Composition joint au présent dossier.

CLOTURES

Le long de la voie principale, les clôtures sont formellement interdites sur la limite avec le futur Domaine Public ainsi que dans la marge de recul minimale de 5,00m.

Cependant, les clôtures sont admises à partir et au-delà de cette marge de recul, sans pouvoir passer devant le garage automobile (l'accès au garage doit rester libre de toute clôture).

Les clôtures sur rue, si elles existent, implantées au-delà de la marge de recul, d'une hauteur maximum de 1,00 m seront obligatoirement noyées dans un écran végétal, afin de les rendre les plus discrètes possibles.

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

Chaque réalisation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie si cet ouvrage n'est pas prévu dans le permis de construire initial ; un croquis de toutes les clôtures avec éléments techniques et indications des matériaux et de la couleur utilisée, sera impérativement joint à la déclaration.

MARGE DE REcul

La marge de recul minimale de 5,00m prévue le long de la voie principale constituera un dégagement visuel de qualité.

Elle est réservée exclusivement à recevoir les entrées piétonnes, les accès de garage, les parkings et des espaces verts d'agrément.

Cet espace pourra recevoir des plantations de petites tailles et arbres en fuseau de hauteur maximale 3,00m, à l'exclusion d'une haie afin d'éviter tout cloisonnement.

Les haies écran en limite du Domaine Public sont interdites.

UC 12 - STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques, selon les indications suivantes :

- deux places de stationnement par logement nouveau,
- selon les normes définies en annexe pour les bâtiments à usage autre que d'habitation.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.2. Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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, d'une emprise minimum de 2,50 x 5,00m par stationnement, hors accès au garage, ceci afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle.

Ces places seront non closes et ouvertes sur le Domaine Public.

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

Le stationnement dans la rue projetée est interdit.

UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non bâties doivent être plantées ou aménagées.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Dans la marge de recul minimale de 5,00m entre la limite d'emprise publique et la construction, l'espace sera aménagé en plantations de petites tailles et arbres en fuseau de hauteur maximale 3,00m.

Les haies, notamment de thuyas, sont interdites dans cet espace.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction devront être traités en jardin d'agrément.

UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0.25.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Densité des constructions

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur la totalité des lots n°1 et 2 est de **685 m²**.

Dans cette limite, la constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation au constructeur.

UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Sans complément.

III DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT : LOTS N°3 A 13 ET ZONE DE PRESERVATION DES FONDATIONS DU CHATEAU

Le règlement de la zone NA, secteur NAb (articles NA1 à NA15), du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de STEINBRUNN LE BAS s'applique dans le cadre de cette opération pour les lots n°3 à 13 ainsi que la zone de préservation des fondations du château, complétés comme suit :

NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ;

1.2. Les occupations et utilisations du sol à vocation principale d'habitat ou de nature à préserver ou mettre en valeur les vestiges archéologiques du château de Steinbrunn-le-Bas, si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, A.F.U. ou groupe d'habitations ou après restructuration du parcellaire par voie de remembrement, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une desserte piétonne, en tenant compte des vestiges archéologiques et en favorisant une bonne intégration dans le site et le paysage ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à garantir l'aménagement cohérent du secteur ;
- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0.5 hectare ou le solde des surfaces pour la dernière tranche ou la totalité du secteur ;
- que chaque opération respecte les principes du schéma d'aménagement joint au présent dossier.

Dans ce cas, les règles définies aux articles NA2 à NA 15 suivantes sont alors Applicables

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'une seule maison individuelle par terrain.

La zone de préservation des fondations du château est constructible sous réserve de préserver les vestiges en place. Les travaux de mise en valeur et de rehaussement de ces fondations sont autorisés.

NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à :*
- entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ;*
 - porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.*
- 2.2. Toutes occupations et utilisations du sol ne correspondant pas au caractère du secteur.*
- 2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :*
- les parcs d'attraction ;*
 - le stationnement de caravanes isolées ;*
 - les terrains de camping et de caravanage ;*
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;*
 - les stationnements collectifs de caravanes ;*
 - les dépôts de vieux véhicules ;*
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.*
- 2.4. La création d'exploitations agricoles.*
- 2.5. Les remblais destinés soit à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, soit à la réalisation d'une terrasse sont interdits.*
- 2.6. Toute construction et clôture fixe à moins de 3 mètres du haut de la berge du ruisseau du Dorfbach longeant la limite Sud du secteur NAb au lieu-dit Bruhlmaten.*
- 2.7. L'aménagement de sous-sols.*
- 2.8. Le comblement du fossé traversant le secteur NAb au lieu-dit Niederematten*

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les garages en sous-sols sont interdits.

NA 3 - ACCES ET VOIRIE

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Tous les accès véhicules se feront obligatoirement depuis les nouvelles voies internes à l'opération.



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

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

NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8)

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales – En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

4.3. Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les branchements aux différents réseaux en attente en limite des parcelles (Eau, Assainissement, Electricité, Télécommunication) seront réalisés à la diligence et aux frais des constructeurs.

Tous les branchements de la limite parcellaire jusqu'à la construction seront obligatoirement réalisés en souterrain.

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 de STEINBRUNN LE BAS un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

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

Le service concessionnaire est le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de DIETWILLER et Environs.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées 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.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

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 de l'assainissement au regard situé à l'intérieur de la propriété, l'acquéreur du lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

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 le raccordement à l'égout, conformément à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.

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.

ELECTRICITE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques sont prévus par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions d'ErDF.

Ces coffrets de branchement (électricité) seront implantés sur la marge de recul de 6,00m par rapport aux voies, à l'exception des lots pour lesquels cette marge de recul ne s'applique pas.



Afin de permettre un accès permanent et définitif entre le domaine public et les coffrets de branchement, il est impératif que chaque constructeur veille à aménager cet accès par la réalisation, soit de places de stationnement obligatoires, soit d'un accès aménagé.

Cet aménagement figurera au dossier de demande de permis de construire et le certificat de conformité sera subordonné à sa réalisation.

NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Pour être constructible un terrain devra avoir une surface minimale de 6 ares dans les secteurs de Bruhmatten et Niederematten.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

La taille et la forme des parcelles figurent à titre indicatif sur le Plan de Composition joint au présent dossier. Elles pourront être modifiées par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

La division, après acquisition des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite à l'exception du lot n°3.

Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé sous réserve que l'aspect d'ensemble du lotissement ne s'en trouve pas modifié dans un sens défavorable.

Le lot n°3 sera grevé d'une servitude de canalisation le long de sa limite parcellaire commune avec le lot n°2.

D'autres éventuelles servitudes de canalisation seront mises en place après l'élaboration du Dossier de la Loi sur l'Eau.

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

Les constructions devront être établies à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie. Toutefois, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 6,00 m de l'alignement de la voie principale du lotissement, conformément au plan de composition.

NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2., la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la longueur d'adossement sur limite ne pourra excéder 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs à condition que la hauteur sur limite de la construction n'excède pas 3 mètres.

7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées, soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

En cas de construction d'un garage sur limite séparative, celui-ci ne pourra être implanté que sur les limites Nord ou Est du terrain, à l'exception du lot n° 5 qui pourra également l'implanter sur la limite Sud et à l'exception du lot n°4 qui pourra également l'implanter sur la limite Ouest.

NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

*8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.*

Sans complément.

NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Sans complément.

NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. Toutefois l'acrotère des toitures-terrasses végétalisées est limité à 7 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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...).

Le dessus de la dalle du rez-de-chaussée de l'habitation devra se situer à une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au niveau de la voirie.

Le dessus de la dalle des garages annexés à l'habitation devra se situer à une hauteur comprise entre 0,00 m et 0,20 m par rapport au niveau de la voirie. La différence altimétrique entre la dalle du rez-de-chaussée et la dalle du garage sera d'au moins 20 cm.

NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec les sites et les paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site. Les constructions avoisinantes et l'environnement naturel.

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40° ou sera constituée d'une toiture-terrasse végétalisée.

Toutefois des toitures de forme différente sont admises, y compris les toitures-terrasses - végétalisées ou non-, en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement d'une toiture au moins égale à 40°, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Pour les autres types de construction, notamment les équipements publics, les garages et annexes, la pente de toiture est libre.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie ou de lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'un mur plein ou panneau de bois plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou de lattis de bois. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.6. Clôtures

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

TERRASSEMENTS ET REMBLAIS

Les remblais de toutes natures sont proscrits, hormis la liaison entre le sol naturel et la dalle de rez-de-chaussée.

FACADES ET VOLUMES

Il est admis 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.

Les murs de caves 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 proscrites) ; afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis.

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques est interdite.

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite (chalet, style Ile de France...)

TOITURES

Les toitures des habitations et leurs annexes, seront obligatoirement plates, végétalisées ou non.

CLOTURES

L'accessibilité au coffret de branchement électrique du lot n°5 devra être libérée de toute contrainte de clôture ou portail.

Le long de la voie principale, les clôtures sont formellement interdites sur la limite avec le futur Domaine Public ainsi que dans la marge de recul minimale de 6,00m.

Cependant, les clôtures sont admises à partir et au-delà de cette marge de recul, sans pouvoir passer devant le garage automobile (l'accès au garage doit rester libre de toute clôture).

Les clôtures sur rue, si elles existent, implantées au-delà de la marge de recul, d'une hauteur maximum de 1,00 m seront obligatoirement noyées dans un écran végétal, afin de les rendre les plus discrètes possibles.

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

Chaque réalisation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie si cet ouvrage n'est pas prévu dans le permis de construire initial ; un croquis de toutes les clôtures avec éléments techniques et indications des matériaux et de la couleur utilisée, sera impérativement joint à la déclaration.

MARGE DE REcul

La marge de recul minimale de 6,00m prévue le long de la voie principale constituera un dégagement visuel de qualité.

Elle est réservée exclusivement à recevoir les entrées piétonnes, les accès de garage, les parkings et des espaces verts d'agrément.

Cet espace pourra recevoir des plantations de petites tailles et arbres en fuseau de hauteur maximale 3,00m, à l'exclusion d'une haie afin d'éviter tout cloisonnement.

Les haies écran en limite du Domaine Public sont interdites.

NA 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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, d'une emprise minimum de 2,50 x 5,00m par stationnement, hors accès au garage, ceci afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle.

Ces places seront non closes et ouvertes sur le Domaine Public.

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

Le stationnement dans la rue projetée est interdit.

NA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction exceptés les aires de stationnement et leur accès devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

Les nouvelles plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté choisi, notamment, parmi la liste d'essences figurant en annexe au présent règlement.

Dans le secteur NAb au lieu-dit Bruhmatten, il devra être réalisé au Nord du secteur, sur une profondeur de 3 mètres, un espace vert de transition comprenant une haie champêtre à base d'essences locales fruitières ou feuillues conformément à la légende « bande végétalisée à aménager » inscrite au plan de zonage.

Le cortège végétal du Dorfbach devra être préservé.

Dans le secteur NAb au lieu-dit Niederematten, une bande végétalisée à base d'essences locales fruitières ou feuillues devra être aménagée sur une profondeur de 1,50 mètre le long du fossé côté Sud. Une bande végétalisée identique devra être aménagée le long de la limite Est du secteur.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Dans la marge de recul minimale de 6,00m entre la limite d'emprise publique et la construction, l'espace sera aménagé en plantations de petites tailles et arbres en fuseau de hauteur maximale 3,00m.

↳

Les haies, notamment de thuyas, sont interdites dans cet espace.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction devront être traités en jardin d'agrément.

Un espace vert de transition comprenant une haie champêtre à base d'essences locales fruitières ou feuillues sera aménagé sur une profondeur de 3m le long de la parcelle n° 401 par les futurs acquéreurs des lots n°3, 5 et 6.

Chaque acquéreur devra appliquer sur sa parcelle, en fonction de la superficie de cette dernière, l'ensemble des clauses prévues à l'article NA13 du P.O.S..

NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable au secteur est égal à 0,3.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Densité des constructions

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur la totalité des lots n°3 à 13 et de la zone de préservation des fondations du château est de **4287 m²**.

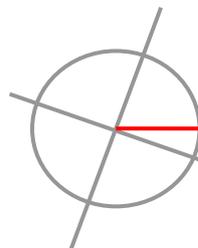
Dans cette limite, la constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation au constructeur.

NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

Sans complément.

Fait à RIEDISHEIM, le 05 MARS 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
Cité de l'Habitat
Tél. 03.89.51.26.70

68560 HIRSINGUE
15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr