

PA10

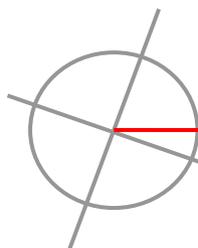
FONCIERE FHA
HUGUES AURELE

PERMIS D'AMENAGER

" Lotissement du Manoir II "

68440 STEINBRUNN LE BAS

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
Cité de l'Habitat
Tél. 03.89.51.26.70

68560 HIRSINGUE
15 rue du Gal de Gaulle
Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

DOSSIER N° 12516-E - MAI 2022
Modifié en septembre 2022

REGLEMENT

" Lotissement du Manoir II "

68440 STEINBRUNN LE BAS

**REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DDES
REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR**

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 **3 lots maximum à bâtir**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de STEINBRUNN LE BAS à savoir le Règlement National d'Urbanisme 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, 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.

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

II DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique intégralement dans le cadre de cette opération, et est complété par les articles suivants :

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application du document d'urbanisme en vigueur. 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.

Les garages en sous-sols sont interdits.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Application du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

(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 :

Tous les accès véhicules se feront obligatoirement depuis la voie existante.

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.

ARTICLE 4 - 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 en limite des parcelles (Eau, Assainissement, Electricité, Télécommunication) 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.

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

Avant toute étude d'aménagement d'une parcelle privative, chaque acquéreur devra veiller à demander au lotisseur l'ensemble des plans d'exécution des travaux du lotissement à jour de manière à pouvoir définir l'implantation de sa construction et de son accès en fonction des infrastructures prévues au droit de sa parcelle (candélabres, coffret, poteau d'incendie, etc...) : tous travaux de déplacement ou de modification d'ouvrages demandés ultérieurement par un acquéreur en cas de mauvaise implantation de sa construction et/ou de son accès vis-à-vis des installations mentionnées sur les plans d'exécution, seront à charge entière de l'acquéreur concerné et seront exécutés, sous réserve que le lotisseur donne son accord à leur réalisation, par l'entreprise définie par le lotisseur.

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 SIVOM de la Région Mulhousienne.

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 le cas échéant 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 acquereur 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.

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété sur toute la longueur de l'aménagement réalisé; ce caniveau devra être raccordé sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

ELECTRICITE

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

Ces coffrets de branchement (électricité) sont existants pour les lots 3a et 3b et sont implantés sur la marge de recul de 6,00m par rapport à la rue du Manoir. Concernant le lot 3c, il sera implanté en limite de propriété.

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.

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 :

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.

Le lot 3a sera grevé d'une servitude de canalisations (cf plan de composition).

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

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

Application du document d'urbanisme en vigueur. 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 m de l'alignement de la voie principale du lotissement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions annexes sur limite latérale séparative (garage, abris..) seront obligatoirement implantées sur les limites Nord ou Est du terrain, tenant compte, pour le lot 3a, de la servitude de canalisations.

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...).

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.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Application du document d'urbanisme en vigueur. 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

L'enduit doit être réalisé au mortier minéral avec couche de finition teintée dans la masse, badigeon à la chaux ou peinture minérale (norme AFNOR 30808, classe 1B1, parts organiques < 5%) et doit être uniforme (pas d'effets de teinte différente en façades, sur trumeaux ou allèges).

Afin de limiter l'effet monolithique des constructions, les volumes en retrait, en saillie, ou annexes doivent être traités en bardage bois à lames verticales de teinte pré-grisée ou de teinte sombre et mate en fonction des teintes d'enduits de façades, ou enduits de teinte légèrement plus soutenue (1 à 2 tons dans la même gamme de teinte). Les associations de teintes trop contrastées sont à exclure. Les décors en aplats contrastés sont exclus.

Les garages des maisons doivent être disposés en retrait de la façade principale sur rue, afin de minimiser leur impact visuel et de garder un caractère d'annexe.

Les portes de garage doivent être battantes ou basculantes ou à petites rainures (env. 10 à 15 cm), teinte gris moyen ou légèrement plus soutenue que l'enduit des façades (1 à 2 tons plus foncés dans la même teinte sans présenter de contraste excessif, gris anthracite et blanc exclus).

L'aspect extérieur des menuiseries doit privilégier des couleurs et teintes en accord avec la coloration de l'ensemble de la construction (PVC blanc à exclure). Les effets de pastiches sont exclus (exemple : PVC imitation bois).

Les volets roulants doivent être à enroulement intérieur et derrière le linteau. Les volets battants sont autorisés

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, soit à 2 pans à forte pente (minimum 40°).

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.

Dans le cas de mise en place de clôture côté rue, celles-ci seront d'une hauteur maximum de 1,00 m 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.

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.

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, 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.

Toutes places de stationnement extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavés à joint large filtrants, gravillons, dalles gazon, etc.

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

Le stationnement dans la rue projetée est interdit.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Chaque acquéreur devra traiter au moins un tiers de la surface de sa parcelle en espace vert planté.

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.

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°3a et 3c.

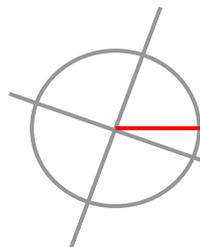
ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

Densité des constructions

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **1050 m²**.

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

Fait à RIEDISHEIM, le 08 septembre 2022



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