

<p align="center">ARCHITECTE - URBANISTE</p>	<p align="center">MAITRE D'OUVRAGE</p>
<p align="center">  Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél. 03 90 29 70 70 Dessin67@bik-architecture.fr </p>	<p align="center">  22, Rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tel 03 89 48 19 52 info@fha-lotisseur.fr </p>
<p align="center">GEOMETRE</p>	<p align="center">BUREAU D'ÉTUDES VRD</p>
<p align="center">  Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD RIEDISHEIM - LUTTERBACH - HIRSINGUE Tél : 03.89.44.19.68 - scp@ostermann-geometre-expert.fr </p>	<p align="center">  4 rue des Artisans - ZA du Stade - 67210 BERNARDSWILLER Téléphone : 03.88.95.58.50 Télécopie : 03.88.95.64.70 Courriel : mail@toposweb.com </p>
<p align="center"> LOTISSEMENT " Le Chêne " Chemin du Grossackerweg 68500 WUENHEIM </p>	
<p align="center"> Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modification N°1 </p>	
<p align="center"> Règlement d'urbanisme PA 10 </p>	
<p align="center">Projet N° 17100</p>	<p align="center">08/01/2020</p>

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

- Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. Les déblais doivent être comblés et les remblais évacués afin de rétablir la pente naturelle du terrain d'opération. Seul le remblai assurant la liaison entre la voie du lotissement et la dalle de RDC de la construction peut être maintenu.
- Les garages en sous-sols ne sont pas autorisés.

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 – Accès et voiries

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

L'accès au lot « G » se fera par le nord conformément aux indications figurant au plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4).

L'accès aux lots se fera exclusivement par la voie intérieure du lotissement indiquée sur le plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4). Tous les lots ayant une limite adjacente à un chemin rural ou à un sentier piétonnier pourront bénéficier d'un seul accès exclusivement piéton à ces chemins ou sentiers.

Les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif des lots desservis par la voie intérieure V2 du lotissement devront être présentés au niveau du carrefour en « T ». Ce dernier ainsi que la voirie devront être exempts de tout stationnement ou stockages divers afin de garantir la circulation des engins de collecte et de défense incendie.

La voie V3 sera interdite à tous les véhicules sauf aux véhicules agricoles et au camion de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Chaque acquéreur équipera la partie privative de son branchement d'un dispositif évitant les retours d'eau en provenance du réseau de collecte

L'écoulement des eaux pluviales ne peut se faire directement sur le domaine routier. Des dispositifs doivent être posés par chaque acquéreur pour que tout ruissellement en provenance des lots, y compris les places de stationnement accessibles depuis la voirie, soit collecté et infiltré à la parcelle.

Les drains des bâtiments ne devront pas être raccordés au réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (descentes de garages, accès, toiture ...) ainsi que les eaux de drainage et éventuelles eaux de sources rencontrées sur le terrain 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.

Les eaux pluviales devront être régulées par chaque acquéreur avant rejet dans le regard de branchement mis en place en limite de propriété : le débit de rejet sera défini ultérieurement par le lotisseur dans le cadre de l'étude hydraulique à réaliser lors de la demande de raccordement.

Chaque acquéreur devra également mettre en place, en amont de la régulation, un ouvrage de stockage dont le volume sera défini ultérieurement par le lotisseur, en fonction de la surface de la parcelle, dans le cadre de l'étude hydraulique à réaliser lors de la demande de raccordement.

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

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

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques sera situé entre 0 et 6 m complété conformément aux indications figurant sur le plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4), à savoir :

Le long des voies V1 et V2 : entre 3m et 6m de la voie projetée pour les constructions principales et entre 5 et 6 m pour les garages y compris lorsqu'ils sont intégrés au bâtiment principal.

Le long de la voie V3 : entre 0 et 6 m de la voie projetée.

Entre 2 et 6m le long du sentier existant au sud (C2)

Entre 0 et 6 m du chemin rural existant au nord et à l'est pour les lots B et D

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Les constructions annexes ainsi que les garages et abris qu'ils soient implantés ou non sur limite latérale seront obligatoirement situés au nord ou à l'est de chaque lot ou de chaque construction principale à l'exception des lots : B, D et G.

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

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Sans complément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Le niveau fini de la dalle de RDC devra impérativement se situer entre 0,2m et 0,4m au-dessus du niveau moyen fini de la voie d'accès au lot considéré.

Le niveau fini de la dalle des garages et annexes non habitables devra se situer entre 0 et 0,2m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

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

Toute imitation de matériaux sera interdite (faux moellons, fausse brique, faux pans de bois...)

L'ensemble des menuiseries de bâtiments, à savoir porte d'entrée, porte de garage, fenêtres, volets etc devra être traité dans la même couleur.

Les murs de cave ou de vides sanitaires sortis de terre devront être enduits de crépi et en 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 ne sont pas autorisées).

Tout élément (toile, bois, métal, plastique, canisse...) rapporté sur les garde-corps des bâtiments et sur les clôtures n'est pas autorisé.

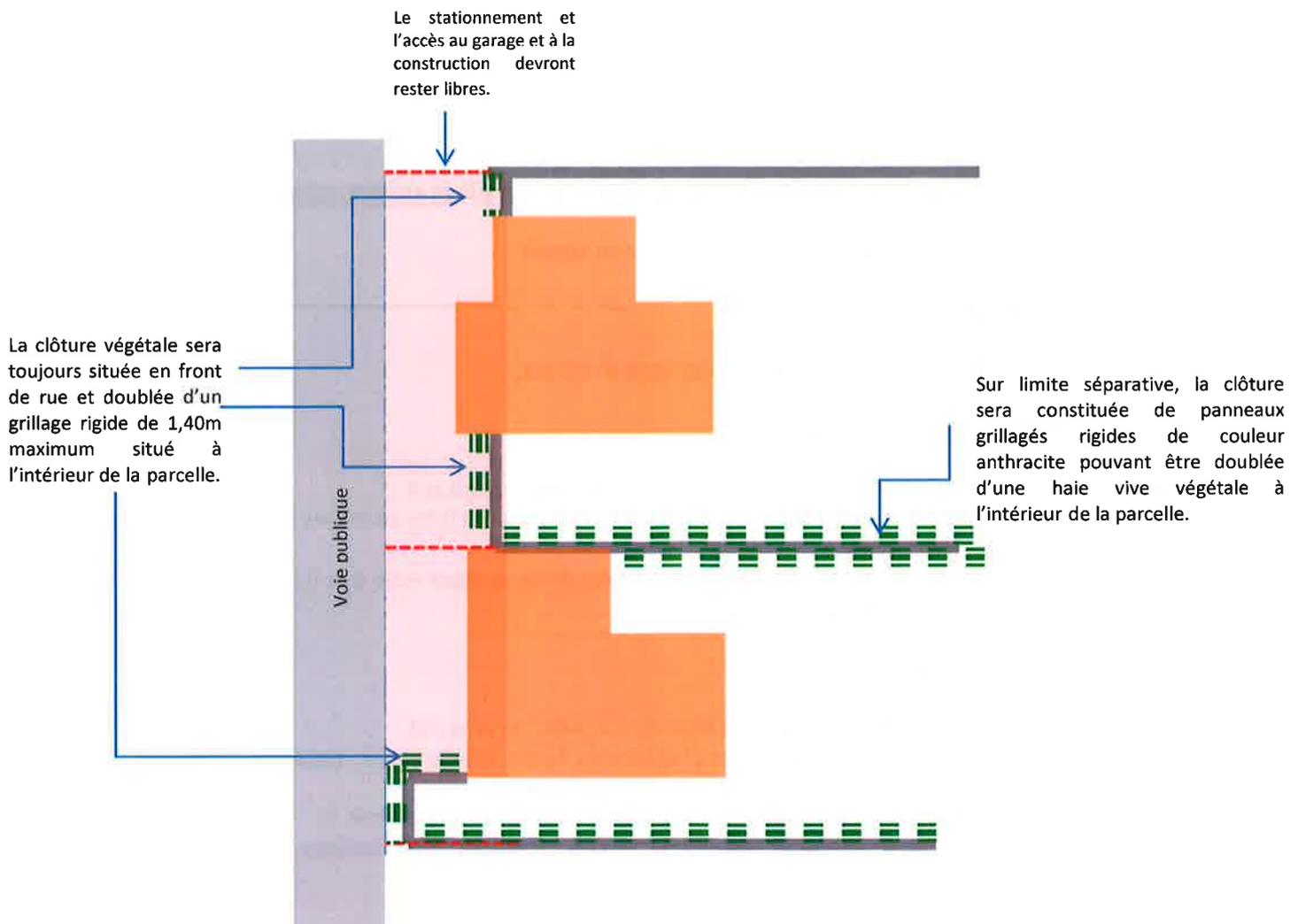
L'utilisation de matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation d'énergie renouvelable est souhaité.

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

La construction de clôtures est soumise à l'obtention d'une déclaration ou autorisation d'urbanisme. 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 élément technique et indications des matériaux et de la couleur utilisée, sera impérativement joint à la déclaration.

En cas de clôture sur limite séparative, celles-ci sera constituée de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite pouvant être doublée d'une haie vive. Des préconisations d'essences végétales sont présentées en annexe au présent règlement.

En cas de clôture sur limite ou en retrait de la voie publique, celle-ci sera obligatoirement composée d'une haie vive en front de rue. Elle pourra être doublée d'une clôture rigide à l'intérieur de la parcelle constituée de panneaux grillagés de couleur anthracite. Leur hauteur sera de 1,40m au maximum. Cf. Schéma ci-dessous. Des préconisations d'essences végétales sont présentées en annexe au présent règlement.



ARTICLE 12 : Stationnement

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Il sera exigé à minima la création de 3 places de stationnement dont 2 extérieurs. Celles-ci seront à la charge de l'acquéreur et traitées obligatoirement par un revêtement stable tel que enrobés ou pavés, pavés filtrants, béton structuré).

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Pour le maintien de la biodiversité au sein des espaces urbanisés, la plantation d'essences locales et mellifères est privilégiée (ex : noisetier, églantier, mûrier, argousier, cerisiers, pommiers, noyers) par rapport aux plantes d'ornement (les thuyas ne sont pas admis).

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

La plantation de trois arbres à haute tige ainsi que les « haies arbustives » figurant sur le plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4) situées sur les parties privatives (lots A et B) du projet seront à réaliser par les acquéreurs et à leur charge, notamment au sud le long du sentier C2 et à l'est du périmètre sur une profondeur de 2 mètres à minima. L'alignement d'arbre au nord de la voie V2 concernant les lots C, E et F seront également à réaliser par les acquéreurs et à leur charge.

Les autres plantations situées sur les parties publiques figurant au PA4 seront réalisées par le lotisseur.

Des préconisations d'essences végétales sont présentées en annexe au présent règlement.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Ventilation libre par le lotisseur à la vente de chaque lot avec attestation de consommation de la surface de plancher maximale autorisée pour le lotissement au fur et à mesure de la vente des lots.

ARTICLE 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques :

Non règlementé.

ARTICLE 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques :

Non règlementé.

Annexe végétale au règlement d'urbanisme (PA10)

Arbres :

Acer campestre (érable champêtre)
 Acer platanoides (érable plane)
 Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
 Alnus glutinosa (aulne glutineux)
 Betula pendula (bouleau verruqueux)
 Carpinus betulus (charme)
 Crataegus monogyna (épine blanche)
 Fagus sylvatica (hêtre)
 Fraxinus excelsior (frêne)
 Populus alba (peuplier blanc)
 Populus tremula (peuplier tremble)
 Populus nigra (peuplier noir)
 Quercus robur (chêne pédonculé)
 Quercus petraea (chêne rouvre)
 Robinia pseudoacacia (robinier)
 Salix (saules)
 Sorbus aria (alisier blanc)
 Sorbus aucuparia (sorbier des oiseaux)
 Sorbus domestica (cornier)
 Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
 Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles)
 Ulmus carpinifolia (orme à feuilles de charme)
 Ulmus glabra (orme blanc)

Arbustes :

Amelanchier (amélanchier)
 Buxus sempervirens (buis)
 Choisya ternata (oranger du Mexique)
 Colutea arborescens (bagueaudier)
 Cornus alba (cornouiller blanc)
 Cornus mas (cornouiller male)
 Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
 Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
 Hedera helix (lierre)
 Hippophae rhamnoides (argousier)
 Ilex aquifolium (houx)
 Ligustrum vulgare (troène commun)
 Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
 Potentilla fruticosa (potentille)
 Prunus spinosa (prunellier)
 Rhamnus frangula (bourdaine)
 Rosa canina (églantier commun)
 Rosa rugosa (rosier rugueux)
 Salix (saules)
 Sambucus nigra (sureau noir)
 Syringa vulgaris (lilas)
 Viburnum lantana (viome lantane)
 Viburnum opulus (viome boule de neige)

Arbres et arbustes fruitiers :

Corylus avellana (noisetier)
 Cydonia vulgaris (cognassier)
 Juglans regia (noyer commun)
 Malus sylvestris (pommier sauvage)
 Mespilus germanica (néflier commun)
 Prunus avium (merisier des oiseaux)
 Prunus mahaleb (cerisier de sainte Lucie)
 Prunus padus (cerisier à grappes)
 Pyrus communis (poirier sauvage)
 Ribes rubrum (groseillier à grappe)
 Ribes nigra (cassis)
 Rubus fruticosus (ronce)
 Rubus idaeus (framboisier)