

PA10b

FONCIERE FHA
HUGUES AURELE

PERMIS D'AMENAGER

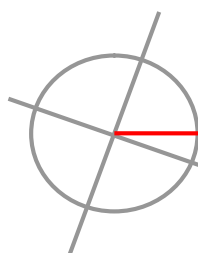
Lotissement "Les Moissons"

68740 BLODELSHEIM

Rue du 8 Février

REGLEMENT

DEMANDE DE MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER
N° PA 068 041 20 B0002 du 09/12/2020



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

9, quai de Rotterdam - 68110 ILLZACH
T. 03 89 42 43 79 - www.herrgott.archi

Stéphane HERRGOTT

ARCHITECTE

DOSSIER N° 14582 - 03 août 2020

Modifié le 05 octobre 2020

Modifié le 04 novembre 2021

Modifié le 02 juin 2022

Modifié le 17 juin 2022

REGLEMENT

Lotissement " Les Moissons "

68740 BLODELSHEIM

Rue du 8 Février

REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.L.U.I.

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **BLODELSHEIM** et composé de **14 lots maximum à bâtir**.

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition (PA4) joint au présent dossier. Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Blodelsheim à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur, des dispositions du code de l'urbanisme et du SCOT, 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 lotissement devront se conformer aux règles particulières définies ci-après.

II DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Dans le P.L.U.I. de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach, le terrain se situe en zone UB, pour laquelle les règles applicables sont les articles UB1 à UB16 complétés dans le cadre de cette opération par :

ART. 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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

Pour les lots 1 à 4 : *les garages en sous-sols sont interdits.*

Pour les lots 5 à 14 :

les sous-sols et piscines enterrés sont interdits. Plus largement, aucune construction ni aucun ouvrage ne pourra être réalisé en dessous de la cote altimétrique (NGF) définie pour chaque lot dans l'article 10 : hauteur maximum des constructions, à l'exception d'une emprise dénommée "zone réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux" et matérialisée sur les plans PA4 PA8 et PA9.

ART. 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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, de services ou de commerces de proximité.

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

ART. 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ART. 4 - EMPRISE AU SOL

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ART. 5 - HAUTEUR 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...).

REGLES APPLICABLES AUX LOTS 5 à 14.

Ces lots sont situés à l'emplacement d'un site archéologique soumis à prescription d'une fouille archéologique préventive par arrêté préfectoral. 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 du Code du Patrimoine.

Pour les lots 5 à 14 :

- *Toutes les constructions (bâtiment principal, garage, annexes, piscines, etc...), sauf les réseaux, devront être implantées de manière à ce que le décaissé le plus profond ne descende pas sous les cotes indiquées ci-dessous :*
 - *Pour les lots 5 à 8 : 211,03 m NGF*
 - *Pour le lot 9 : 211,05 m NGF*
 - *Pour le lot 10 : 210,54 m NGF*
 - *Pour le lot 11 : 211,05 m NGF*
 - *Pour les lots 12 à 14 : 211,0 m NGF*

ART. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

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

Pour les lots 5 à 14, au moins une façade de la construction principale et des garages doit être implantée sur la ligne d'implantation figurant sur les plans PA4 et PA9.

ART. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ART. 8 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ART. 9 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLÔTURES

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

9.1 - BATIMENT / FACADES / MATERIAUX

Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche seront interdits. Toute imitation de matériau sera interdite (faux colombages, etc.). Tout élément rapporté sur les garde-corps et sur les clôtures est interdit.

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel et/ou blanc. Les teintes vives et/ou sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments.

Afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis.

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, portes de garages,...) seront de teintes identiques, en nuances de blanc, anthracite ou taupe. Les teintes vives seront interdites.

Les toitures seront à deux pans et comporteront obligatoirement des tuiles de teinte rouge nuancé.

Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

Dans tous les secteurs, les éléments techniques situés en toiture (ventilation, centrale de climatisation....) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

Les lucarnes, appentis, vérandas auront une toiture monopente en tuiles ou une toiture plate.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures à 4 pans, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Les abris de jardin auront une toiture plate ou monopente avec la possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale, couleur bois naturel.

Les abris de type « chalet » en rondins de bois sont interdits.

9.2 - 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.

Les éléments, tels que toiles, bois, plastique, canisse etc ..., rapportés sur les garde-corps et les clôtures sont interdits.

Les clôtures avec dispositif d'occultation synthétiques ou autres sont interdites. Les plantes grimpantes comme la vigne, le houblon, la glycine, le chèvrefeuille, les rosiers, les lierres, les clématites, etc. pourront être proposées.

Dans le cas de mise en place de clôture côté rue, celles-ci seront à claire-voie ou en métal à barres verticales (de 2cm/2cm maximum), de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,20m sans mur bahut. Elles seront doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs située à l'avant des clôtures.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront d'une hauteur maximum de 1.20m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie vive d'essence locale à feuillages caducs.

ART. 10 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER ET DEFINITION DES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION, LEUR CONSERVATION OU LEUR RESTAURATION, LEUR PROTECTION, LEUR MISE EN VALEUR OU LEUR REQUALIFICATION

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ART. 11 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Pour les lots 5 à 14, les fosses permettant l'implantation d'arbres devront impérativement respecter les limites de profondeur indiquées dans l'arrêté préfectoral de modification de consistance de projet et rappelées dans l'article 10 pré cité ou être implantées dans la "zone réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux" figurant sur les plans PA4 et PA9.

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

ART. 12 - OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les lots 5 à 14, Les places de parking devront être implantées dans la "zone réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux" comme indiqué sur les plans PA4 et PA9.

La réalisation de places de parking est donc en principe interdite en dehors de cette zone d'accès et de réseaux aux lots.

Toutefois, si pour des raisons particulières au projet de construction, une place de parking devait être réalisée en dehors de cette emprise, dans ce cas la profondeur du terrassement devra impérativement respecter les limites de profondeur indiquées dans l'arrêté préfectoral de modification de consistance de projet et rappelées dans l'article 10 pré cité.

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.

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, ou en métal de teinte gris anthracite.

Le stationnement dans la rue projetée est interdit.

ART. 13 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(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 :

L'accès aux lots se fera obligatoirement depuis les voies limitrophes désignées sur le plan PA4, soit :

- Pour les lots 1, 4 et 5 : par la rue du 8 Février
- Pour les lots 2 et 3 : par un accès en indivision entre ces 2 lots
- Pour les lots 6 à 12 : par la future voie de 7 mètres
- Pour les lots 13 et 14 : par la future voie de 7 mètres puis par un accès en indivision entre ces 2 lots

Les accès véhicules et piétons sur les parties privatives seront réalisés par les acquéreurs, à leurs frais.

ART. 14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(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.

Pour les lots 5 à 14, la réalisation de tous les réseaux souterrains, y compris puits perdus, est interdite en dehors de la "zone réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux"

Les futurs propriétaires sont tenus d'informer la collectivité ou la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach, de la date de réalisation des branchements, afin que celle-ci puisse contrôler leur bonne exécution.

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, espaces verts, 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

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

Avant tout branchement de la maison d'habitation sur le réseau, chaque acquéreur devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

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

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach un dossier de raccordement.

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 aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach un dossier de raccordement.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur.

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 (descentes de garages, accès, toiture ...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot. Cet ouvrage devra être de dimension adaptée à définir après étude de sol éventuelle à réaliser sur chaque parcelle à la charge de l'acquéreur.

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 au réseau électrique ~~et gaz~~ sont prévus par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les coffrets de branchement (électricité) seront implantés en limite de voirie.

ART. 15 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ART. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

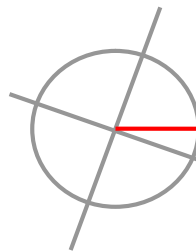
ART. 17 - SURFACE DE PLANCHER

Densité des constructions

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **4 200 m²**.

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

Fait à Riedisheim, le 17 juin 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