

RECULE

- 1 SEP. 2020

MAIRIE DE RAEDERSHEIM

PA10a

FHA

FONCIERE HUGUES AURELE

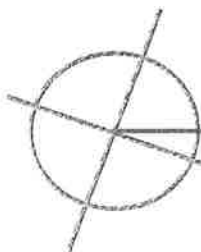
PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "LES EPIS D'OR"

68190 RAEDERSHEIM

Rue de Sultz / Rue des Vosges

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 G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

DOSSIER N° 13735 - JUIN 2017

REGLEMENT

Lotissement "LES EPIS D'OR"

68190 RAEDERSHEIM

Rue de Sultz / Rue des Vosges

REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement " LES EPIS D'OR " à RAEDERSHEIM.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de RAEDERSHEIM, à savoir le P.L.U., à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme,

ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement exception faite pour les lots 8 et 9 pour lesquels il n'est pas applicable.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

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

Le P.L.U. est complété dans le cadre de cette opération par les articles suivants :

Art. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Art. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, 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, artisanal ou professionnel et leurs annexes.

Les remblais de toutes natures ~~sont pros crits~~ sont autorisés ~~afin de relier le terrain naturel à la dalle du rez-de-chaussée, hormis la liaison entre le sol naturel et la dalle de rez-de-chaussée.~~

Les garages en sous-sol sont interdits dans les cas de construction de maisons individuelles, jumelées ou en bande.

Art. 3 - ACCES ET VOIRIE

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

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

L'accès aux lots se fera :

- exclusivement par les voies projetées pour les lots 1 à 7 et 12 à 20,
- par la voie projetée ou la rue des Vosges pour les lots 9 et 10,
- par la rue des Vosges pour les lots 8 et 11.

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

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, 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 ainsi que la Commune donnent son accord à leur réalisation, par l'entreprise définie par le lotisseur.

Art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(se reporter au Plan des Travaux : pièce PA 8)

En complément du document d'urbanisme en vigueur, 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.

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

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 à l'antenne posée en attente sur la parcelle, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de 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.

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

Eaux usées

Les eaux usées produites dans les sous-sols devront obligatoirement être évacuées vers le réseau eaux usées mis en place par le lotisseur : chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur du nouveau réseau principal.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à ses frais, un système de relèvement.

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

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

Le système définitif à mettre en place sera défini en accord avec la MISE après étude du dossier de Loi sur l'Eau.

ELECTRICITE / GAZ

Les branchements particuliers aux réseaux électriques et gaz sont prévus par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS/GrDF.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur. Les coffrets de branchement (électricité et gaz) seront implantés en limite de voirie.

Art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA 4)

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

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

Le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 20.

Des servitudes de canalisation seront inscrites sur les lots n°9 et 10 de manière à permettre le raccordement des lots 8 et 11 au nouveau réseau Assainissement.

Afin de garantir le respect d'une production de logements entre 28 et 35 unités, les mesures suivantes sont imposées :

- Les lots 3 à 19 seront dédiés à des maisons individuelles.
- Les lots 1, 2 et 20 seront dédiés à des maisons pluri-logements et comprendront entre 4 et 6 logements maximum. Pour chacune de ces maisons :
 - Pour au moins 3 ou 4 logements qui la composent, elle comprendra un jardinet d'une taille minimale d'un are.
 - Pour les logements dépourvus de jardinet, ils disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9m².
 - Elles disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).

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

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

Les garages doivent être édifiés à une distance au moins égale à 5.00 m de l'alignement de la voie de desserte du lot.

Art. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions annexes sur limite latérale séparative (garage, abris..) seront obligatoirement implantées en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots hormis pour les maisons jumelées et les lots 13 et 17.

L'implantation des constructions sur les lots 11, 13, 15, 17, 19 et 20 respectera un recul minimum de 6 mètres au droit des limites séparatives avec la limite Est du lotissement. Ce recul ne s'applique pas aux piscines et se trouve réduit à 2 mètres pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

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

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Art. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Art. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En complément du document d'urbanisme en vigueur, 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 niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments de type intermédiaires, de maisons groupées, jumelées en bande ou individuelles devra impérativement se situer entre +20cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

Le niveau fini de la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0cm et 20cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré

Art. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

BATIMENTS :

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

Toute imitation de matériaux sera interdite (faux moellon, fausse brique, faux pan de bois).

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

Les murs de cave ou de vides sanitaires sortis de terre devront être enduits de crépi et ne pourront en aucun cas avoir un aspect de béton brut. La couleur du crépi des murs de caves ou de vide sanitaire devra être identique à celle du reste de la construction 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 proscrits) ; afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis dans une proportion ne dépassant pas 30 % de chaque façade.

Tout élément (en toile, bois, métal, plastique) rapporté sur les garde-corps des bâtiments et sur les clôtures est interdit.

Il est souhaité d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.

CLOTURES :

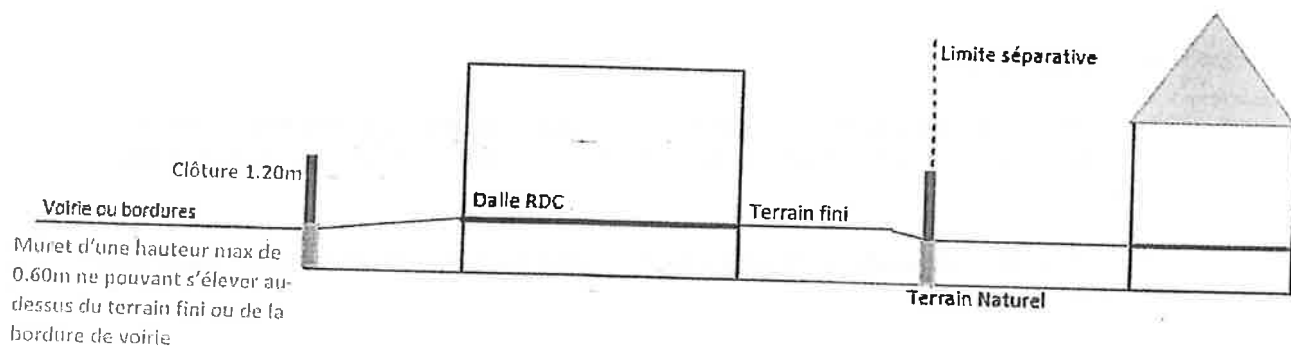
La construction de clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme exigée par les textes en vigueur.

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

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m et seront constituées de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite. Elles seront toujours doublées d'une haie vive d'essence locale.

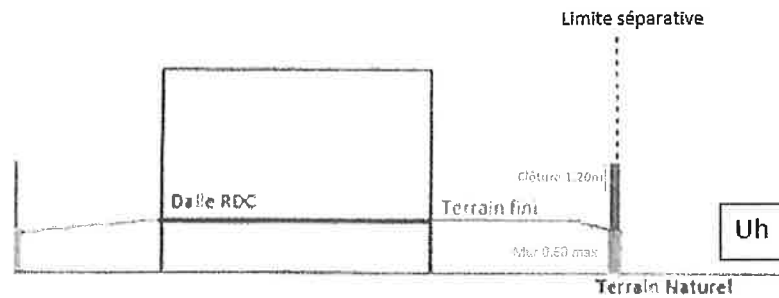
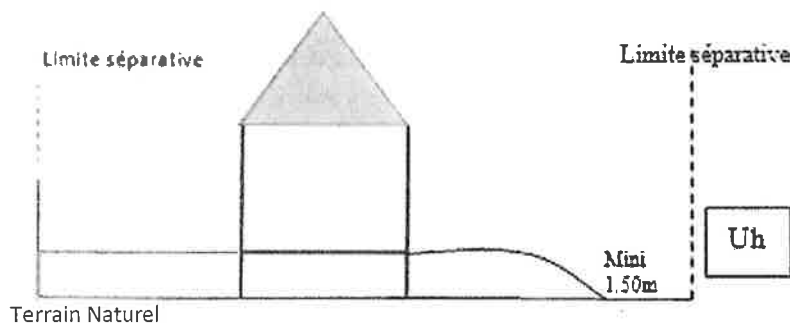
Pour les lots 10 à 20, en cas de remblais, un mur d'une hauteur maximum de 0.60m est autorisé, à partir du terrain naturel, à condition que le haut du mur ne soit pas plus haut que le terrain fini ou que la voirie. Ce mur sera surmonté d'une clôture constituée de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite d'une hauteur d'1.20m et sera doublée d'une haie vive d'essence locale. (Schéma 1)

Schéma 1



Pour les lots 11, 13, 15, 17, 19 et 20, sur la limite séparative côté Est, le terrain pourra être traité soit :

- en pente douce en observant une partie plane d'une distance minimum d'1m.50 par rapport à la limite séparative de la zone Uh. La clôture sera constituée de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite et limitée à 1,20m. Elle sera toujours doublée d'une haie vive d'essence locale. (Schéma 2)
- retenu par un mur de clôture d'une hauteur maximum de 0.60m, à partir du terrain naturel, à condition que le haut du mur ne soit pas plus haut que le terrain fini. Le mur sera surmonté d'une clôture constituée de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite d'une hauteur d'1.20m et sera doublée d'une haie vive d'essence locale. (Schéma 3)

Schéma 2Schéma 3

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.

Art. 12 - STATIONNEMENT

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

Excepté pour les immeubles collectifs, il sera exigé 3 places de stationnements d'une emprise de 5,00 x 2,50m minimum par stationnement dont 2 places extérieures.

Elles seront traitées obligatoirement par un revêtement stable, tel que enrobés, pavés, pavés filtrants, béton structuré etc. ... de couleur grise ou anthracite.

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

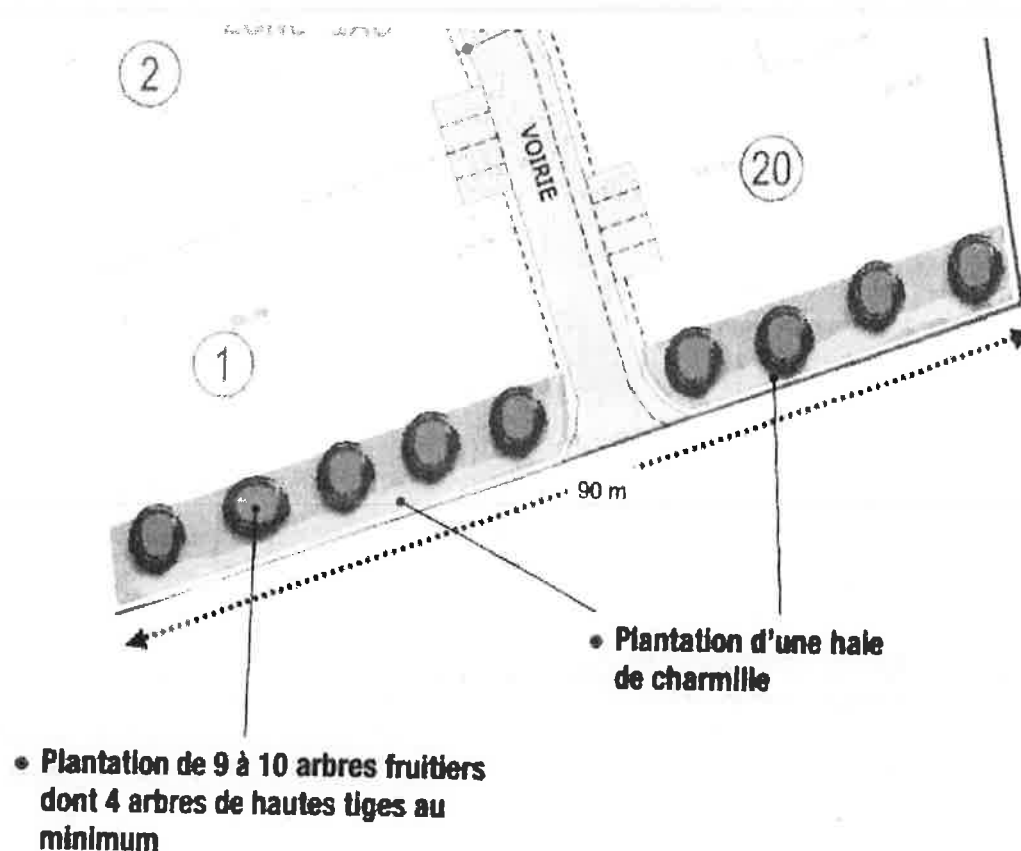
Art. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Le long de la limite du lotissement côté Est, une haie ou bosquet à feuillage caduc (charmilles, noisetiers) sera aménagé par les futurs acquéreurs des lots.

Le long des limites du lotissement côtés Nord et Sud et le long de la future voie, une haie à feuillage caduc de type charmille devra être mis en place par les futurs acquéreurs des lots.

Sur les lots 1 et 20, un espace de verdissement devra être aménagé le long de la rue de Soultz sur une profondeur de 7 mètres minimum conformément au croquis ci-dessous :



Les espaces situés entre les bâtiments et les voies publiques 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 mais devront obligatoirement être plantés d'au minimum un arbre à haute tige situé à 2 mètres de la nouvelle voie publique créée.

Il est souhaité des types de végétaux rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées aux constructions, à l'arrière de celles-ci, devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et être entretenues.

Art. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Densité des constructions

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **6 500 m²**.

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

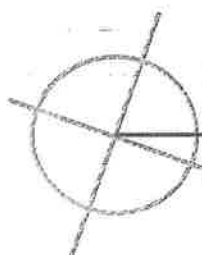
Art. 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Art. 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Fait à Riedisheim, le 08 Juin 2017



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

