

PA10a

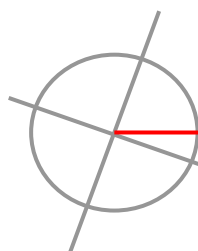


PERMIS D'AMENAGER
Lotissement " LES JONQUILLES "

68270 RUELISHEIM

Rue des Roses / Rue des Jonquilles

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° 13956 - MAI 2017

REGLEMENT

Lotissement " LES JONQUILLES "

68270 RUELISHEIM

Rue des Roses / Rue des Jonquilles

**REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement " LES JONQUILLES " à **RUELISHEIM**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Ruelisheim, à savoir le Règlement National d'Urbanisme, 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 27 et 28 pour lesquels les articles 1 à 12 et 14 à 15 ne sont pas applicables.

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 Règlement National d'Urbanisme 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 proscrits, 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 par la voie projetée mais les lots n°13 et 14 auront également la possibilité d'accéder directement par la rue des Jonquilles.

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 donne 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 PA8)

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.

Le réseau communal est raccordé à la station d'épuration de Ruelisheim.

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 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.

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 (parkings, accès, toiture ...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration (puits ou tranchée) à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Le système définitif à mettre en place sera défini en accord avec la SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne 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 PA4)

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 56.

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 (voir plan de composition).

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.

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 MAXIMUM 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 :

BATIMENT :

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.

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.

Pour les collectifs, il sera exigé 2 places de stationnements par logement plus 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 5 logements.

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, ESPACES BOISES CLASSES

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

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.

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.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.

Un espace vert de transition comprenant une haie champêtre à base d'essences locales fruitières ou feuillues sera aménagé sur une profondeur minimale de 1m le long des limites du lotissement par les futurs acquéreurs des lots n°1 à 16 et 18 à 28.

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

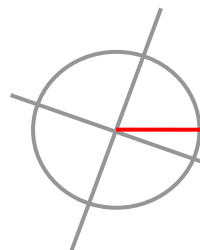
La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **9 900 m²**.

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

Art. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Fait à Riedisheim, le 10 MAI 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