

COMMUNE DE RUSTENHART



PA10

LOTISSEMENT

« DE L'ÉCOLE II »

PERMIS D'AMENAGER

Règlement du lotissement

MAITRE D'OUVRAGE



10 Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre de l'UNAM

Tél. : 03-89-22-95-10
Fax : 03-89-22-95-11

MAITRE D'OEUVRE



9 Place du capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-20-39-72
Fax : 03-89-20-39-73

ARCHITECTE



34, Chemin de la Speck
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-41-55-75
Fax : 03-89-41-01-79

Permis d'Aménager
Approuvé

PA 068 290 19 B0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	23/07/2019	Emission du document	CM	RB
A	06/12/2019	Modification de l'emprise du lotissement	CM	RB

Commune de RUSTENHART

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " DE L'ECOLE II"

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Rustenhart, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quel que 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 ou de location d'un lot.

Le découpage des lots est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 48 lots sur l'ensemble du lotissement.

La construction de maisons jumelées et de petits collectifs est autorisée.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 9 990m².

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est autorisé ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisés.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Sont autorisés sous conditions particulières, les locaux professionnels pour des activités sans nuisances et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

Article 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès à leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, poteaux incendie, coffrets électriques, espaces verts, parkings publics.

Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagement, de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

Toutes les constructions devront prendre accès sur les voiries du lotissement ou sur la rue de Hirtzfelden.

Les accès aux lots 4 et 38 (ou tout lots issu du découpage d'un de ces lots) sont imposés selon le plan PA4.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8c (Plan du réseau Eau potable), PA8d (Plan du réseau d'eaux pluviales) et PA8e (Plan des réseaux secs).

Le positionnement des branchements est donné à titre indicatif sur les plans.

Pour les maisons jumelées ou en cas de division de terrain, chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement.

EAU POTABLE :

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

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faite auprès du SIAEP de Munchhouse et Environs.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Les Eaux Usées seront traitées dans les parcelles, aucun réseau d'eaux usées n'existant à proximité.

Les propriétaires sont tenus d'assurer le traitement de leurs eaux usées par l'intermédiaire d'un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur, sur leur parcelle privative. Les propriétaires devront soumettre à la commune le principe de traitement de leurs eaux usées lors du dépôt de leur permis de construire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables de chaque parcelle seront infiltrées sur les terrains privés, à la charge des nouveaux acquéreurs.

BASSE TENSION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de Vialis Agence UEM de Neuf-Brisach. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELECOM

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'ORANGE. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

FIBRE OPTIQUE

Le génie civil pour la fibre est prévu sur l'ensemble du lotissement. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur. Les demandes de raccordements devront se faire auprès de l'opérateur présent dans la zone.

Article 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Concernant les voies internes au lotissement :

Les constructions devront respecter une distance de recul d'au moins égale à 4m par rapport à l'emprise de la voie créée dans le cadre du lotissement. Les installations non closes en structures légères peuvent être implantées à partir de la limite de la nouvelle voie créée. (Exemple : carport : abri couvert pour véhicules)

Le long des cheminements piétons et des espaces verts, l'implantation sur limites est possible pour les annexes tels que garages, atelier, abri de jardin, local piscine...

En cas de constructions sur limite, la hauteur ne pourra pas excéder 3.00m par rapport au niveau du terrain naturel après travaux du lotissement.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Concernant la construction des bâtiments à usage d'habitation sur l'emprise du lotissement :

A moins que les deux bâtiments à construire ne soient accolés, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

En cas de constructions sur limite de lot, la hauteur sur la limite de lot ne pourra pas excéder 3.00m par rapport au niveau du terrain naturel après travaux du lotissement.

En cas de construction sur une limite de lot, la longueur de la construction ne devra pas excéder 7m.

En cas de construction sur deux limites consécutives, la longueur totale de la construction sur la limite en additionnant les deux côtés ne devra pas excéder 12m.

D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun ou en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, la hauteur sur limite (acrotère ou faitage) ne devra pas excéder 7.00m.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Tout point du faitage de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 9 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel après travaux du lotissement.

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 6 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel après travaux du lotissement.

Tout point de l'acrotère ne pourra dépasser une hauteur de 6.50 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel après travaux du lotissement.

En cas de construction de garage accolé avec un demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7.00 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage.

Le niveau du dessus de la dalle basse du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 80 cm du niveau de la rue desservant le lot. Cette cote pourra être portée à 1.20 mètre en cas de construction avec demi-niveau. Ceci sera mesuré pour tous points de la construction par rapport à la projection perpendiculaire sur la rue.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

- **Matériaux :**

Tous les matériaux de façade devront présenter une mise en œuvre parfaite, ainsi qu'une cohérence dans leurs proportions, découpage et assemblage.

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, frontons, corniches, ornements, colonnes ou surcharges architecturales est interdite.

La teinte des matériaux sera tirée du nuancier traditionnel (gris, beiges, ocres, roses, blanc cassé, sable, taupe, terre, rouilles, etc....) à l'exclusion formelle du blanc et des couleurs trop accentuées. Les couleurs pastels sont autorisées.

• **Clôtures :**

Sur rues :

Les clôtures sur rues pourront être constituées d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.50 mètre.

Sur limite de lot :

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés pourront être constituées d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.50 mètre.

Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectées à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnements par logement.

La dimension d'une place de stationnement devra être au minimum de 2.50 m x 5.00 m.

Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les essences végétales admises sont :

- Pour les arbres à hautes ou moyennes tiges : bouleau, charme, cormier, érable champêtre, érable plane, merisier, noyer, tilleul, arbres fruitiers
- Pour les haies vives : noisetiers, aubépine, charmilles, lilas, prunelliers.

Sont interdites en haies continues les essences suivantes: cyprès, thuyas, laurier, conifère et toutes espèces végétales étrangères au contexte naturel.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Colmar, le 23 Juillet 2019

Modifié le 06 Décembre 2019