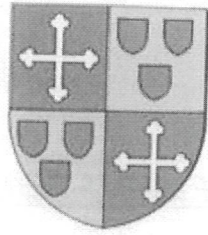


COMMUNE DE HOUSSEN



PA10

LOTISSEMENT

« BUEHLFELD »

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

Ali HARMAN
ARCHITECTE

28, rue Saint Josse
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-29-65-38

Permis d'Aménager
Approuvé

PAC6814622 ACCORD 10/1

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	24/01/2022	Emission du document	CM	RB
A	29/03/2022	Elargissement de la chaussée et des places de stationnement longitudinales	CM	RB
B	01/03/2023	Suppression du réseau gaz	CM	RB

Commune de HOUSSEN

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " BUEHLFELD "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Houssen, 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.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(En complément aux 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 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Seule la partie du lotissement située en zone UB pourra accueillir des constructions à usage tertiaire (commercial).

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

(En complément aux 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, coffrets électriques ou coffrets gaz, espaces verts, parkings publics. Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

Certains accès de lots sont règlementés notamment par rapport aux places de stationnement et aux espaces verts. Les accès sont définis sur le plan de composition coté du lotissement (PA4).

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 la voirie du lotissement ou sur la rue de Ribeaupierre.

En cas de constructions de locaux commerciaux sur les lots 2 et 3. Les accès pourront être modifiés au niveau de la voie du lotissement en cas d'accès par la rue de Ribeaupierre.

Les accès pourront être remplacés par du stationnement.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

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

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

Dans tous les cas, la subdivision d'un lot sera refusée si les équipements communs du lotissement ne permettent pas de desservir le nouveau lot issu de la division.

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 de la Colmarienne des Eaux.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par la SAS SOVIA, raccordé au réseau existant.

Un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif devra être mis en place par chaque acquéreur sur son branchement et à ses frais.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Colmarienne des Eaux pour son raccordement. Par ailleurs, il sera tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

Le futur acquéreur devra s'acquitter de la Participation pour Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à l'article L1331-7 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture et de voiries privatives seront infiltrées sur chaque parcelle.

Les systèmes de rétention, de traitement et d'infiltration (fourniture, pose, raccordement, entretien, etc...) seront à la charge des acquéreurs des lots, tout en étant conformes aux prescriptions de la Colmarienne des Eaux.

Tout écoulement d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

Si la pente de la voie privative est dirigée vers le domaine public, un dispositif permettant d'intercepter les eaux de ruissellement devra être mis en place, dispositif à la charge de l'acquéreur.

BASSE TENSION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de ENEDIS. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELEPHONE

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

TELEDISTRIBUTION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès des opérateurs présents dans le secteur. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Le découpage sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 19 lots sur l'ensemble du lotissement.

La construction de maisons jumelées est autorisée.

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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions devront respecter une distance de recul d'au moins 4.00m par rapport à l'alignement des voies créées dans le cadre du lotissement.

Cependant pour les lots 2 à 7, cette distance minimale peut être ramenée à 1.00m au droit des espaces verts.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative est de 3 mètres.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres sur un côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

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

(Sans complément aux 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 aux documents d'urbanisme en vigueur)

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal, indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quel que soit sa nature (terre battue, béton,..), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche, est limitée à 6.00 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage. En cas de construction dont le corps principal présente une toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est fixée à 7m.

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. Ceci sera mesuré pour tous points de la construction par rapport à la projection perpendiculaire sur la rue.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

• **Bâtiments :**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, nécessaires à une bonne économie de la construction et compatibles avec la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage et du site.

• **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 vives. Toute fresque de façade est interdite.

D'autres teintes apportées par les matériaux sont autorisées pour partie de façade : bardage teinté ou couleur des matériaux de bardage, panneaux colorés, stores, pergolas, auvents, éléments rapportés à la construction. Ces éléments devront s'intégrer en reprenant soit une forme, soit une couleur, soit un matériau existant dans la construction.

• **Toitures :**

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

• **Baies et menuiseries extérieures :**

Les ouvertures en façades et pignons devront avoir une cohérence d'ensemble et présenter un aspect simple et proportionné.

• **Stores, pergolas, auvents, éléments rapportés à la construction :**

Si ces éléments sont rajoutés par la suite, ils devront également s'intégrer en reprenant soit une forme soit une couleur soit un matériau existant déjà dans la construction. Ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

- **Garde corps de balcons, terrasses et rampe d'accès :**

Ces éléments doivent être, soit en bois naturel ou peint, soit en métal peint ou non, soit en partie pleine (maçonnerie, béton, panneaux, etc).

Les matériaux suivants sont interdits : balustre pierre, verre fumé et coloré, polycarbonate, PVC.

- **Clôtures :**

La mise en place de clôtures est facultative.

Si une clôture est érigée, sa construction est soumise à autorisation d'urbanisme en applications des textes en vigueur, et les règles suivantes seront appliquées :

Sur rues :

Les clôtures sur rue seront constituées par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60m et 0.75m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.50 mètres.

La végétalisation des clôtures est possible dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

Sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.50 mètres.

La construction de mur bahut est interdit.

La végétalisation des clôtures est possible dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

- **Végétation :**

En ce qui concerne les lots suivants :

- Le long de la limite Nord des lots suivants : lots 1, 3, 4, 5, 6 et 7 ou tous lots issus de la division d'un de ces lots.
- Le long de la limite Est du lot suivant : lots 1 et 3 ou tous lots issus de la division d'un de ces lots.

Chaque acquéreur aura à sa charge l'entretien de l'écran végétal réalisé par le lotisseur. Cette bande de 2.00m est considérée comme inconstructible.

Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Uniquement pour les constructions à usage d'habitations :

Il devra être réalisé au minimum deux places de stationnement par logement en dehors du garage, de dimensions minimales 2.50m x 5.00m par place, non clôturées et accessibles directement du domaine public. L'accès au garage ne pourra pas compter dans ces places de stationnement.

Pour le lot n°10, il devra être réalisé au minimum deux places de stationnement par logement en dehors du garage, de dimensions minimales 2.50m x 5.00m par place, non clôturées par rapport au domaine public et dans la mesure du possible, accessibles directement du domaine public. L'accès au garage ne pourra pas compter dans ces places de stationnement.

L'accès au garage devra avoir une largeur minimale de 4.00m sauf pour le lot 10 destiné à des maisons de type intermédiaire qui devra avoir une largeur d'accès au garage de 3.00m minimum.

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

(En complément aux 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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

La surface de plancher sera de 5 000 m².

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

Fait à Colmar, le 24 Janvier 2022
Modifié le 29 Mars 2022
Modifié le 1^{er} Mars 2023