

COMMUNE DE
CERNAY

LOTISSEMENT "OCHSENFELD"

PA10 : REGLEMENT

Dossier : CERNAY - L'AUVERGNAT

N° plan : PA 01

Date de création : 05.04.2019

PHASE DE MISSION

PERMIS D'AMENAGER

Atelier Alain Calmus
selarl d'architecture



4, faubourg des
Ancêtres
90000 BELFORT
Tel: 03.84.28.33.12

<https://www.calmus-achi.com/>

AMS
INGENIERIE

3 Boulevard de l'Europe
N° 93 Tour de l'Europe
68100 MULHOUSE

Signature bureau d'études:



Signature architecte:



INDICE

NATURE DE LA MODIFICATION

CARTOUCHE-CERNAY-LOTISS_OCHSENFELD.dgn

ETABLI PAR : N.S.

VERIFIE PAR : T.S.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement définit les règles particulières auxquelles les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer.

Ce règlement reprend les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CERNAY défini par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juin 2017.

AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités interdites

Se conformer au règlement du PLU.

AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Se conformer au règlement du PLU.

AU 3 : Hauteur des constructions

En complément du PLU :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au-dessus du niveau de la voie qui dessert le lot.

Le point de référence sera pris sur la voie au centre de la construction. Dans le cas où la voie serait présente sur plusieurs côtés de la construction le choix de la voie de référence est laissé au demandeur.

La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum 70cm au-dessus du niveau de référence.

Les remblais en taupinière sont interdits, les terrasses extérieures seront érigées avec mur de soutènement s'harmonisant dans le volume du bâtiment. L'accès au niveau du rez-de-chaussée sera réalisé, au besoin par emmarchement.

Dans le cas d'exhaussement du rez-de-chaussée, l'aspect architectural de la construction prévoira le traitement de l'exhaussement comme partie intégrante des façades et pignons.

Les constructions tiendront compte de la présence d'eaux de nappes souterraines sur le terrain et du niveau des collecteurs d'eaux usées et prendront toutes les précautions nécessaires.

Au vu de ces indications, il est conseillé de tenir compte de cet impératif et de prévoir le niveau du sous-sol en conséquence.

AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se conformer au règlement du PLU.

AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se conformer au règlement du PLU.

AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se conformer au règlement du PLU.

AU 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En complément du PLU :

Tout pastiche ou plagiat d'une architecture étrangère ou provenant d'une autre région est interdit (ex : style Breton, Ile de France, Mas Provençal, chalet bois, etc...)

Les projets d'habitation jumelée, ou groupé devront présenter la même architecture et être réalisé par un même constructeur. Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire déposée communément et dans le même temps.

Les tuiles seront en terre cuite de couleurs « rouge vieilli » à brun.

Clôture sur rue :

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.20m pour un mur plein, ou un dispositif à claire-voie.

Les clôtures à maille souple sont interdites.

Pour les clôtures à claire-voie édifiées sur un mur bahut, la hauteur maximale de ce dernier ne peut excéder 0.90m.

Les clôtures et dispositif à clair voie seront planes. Le portail et le portillon seront harmonisé en hauteur, et en teinte.

Clôture sur limite séparative :

Sur limite séparative il est privilégié la mise en place de haie vive d'essences issus de la liste de végétaux figurant en annexe du présent règlement. L'utilisation du grillage reste autorisée en limite séparative de voisinage, leur hauteur n'excédera pas 2.00m.

AU 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

Pour maintenir sur le site la végétation spontanée et la mosaïque de milieu relevé par CLIMAX à l'étude environnementale du PLU, l'aménagement des espaces verts et des haies s'appuiera sur la liste de végétaux figurant ci-après.

ARBRES :		PLANTES HERBACEES :	
<i>Acer platanoides</i>	Érable plane	<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Érable sycomore	<i>Agrostis capillaris</i>	Agrostide capillaire
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
<i>Populus tremula</i>	Tremble	<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fromental
<i>Prunus avium</i>	Merisier	<i>Bromus erectus</i>	Brome érigé
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	<i>Carex caryophylla</i>	Laiche de printemps
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	<i>Daucus carotta</i>	Carotte sauvage
ARBUSTES :		<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe Petit cyprès
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	<i>Festuca gpe ovina</i>	Fétuque du gpe ovine
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	<i>Galium mollugo</i>	Gaillet mou
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	<i>Galium verum</i>	Gaillet jaune
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	<i>Hieracium gpe pilosella</i>	Épervière piloselle
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène	<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis
<i>Prunus fruticosus</i>		<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	<i>Polygala vulgaris</i>	Polygale
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens	<i>Potentilla argentea</i>	Potentille argentée
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	<i>Ranunculus bulbosus</i>	Renoncule bulbeuse
LIANES :		<i>Rumex acetosella</i>	Petite oseille
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	<i>Thymus pulegioides</i>	Thym à larges feuilles
PLANTES BASSES SEMI-LIGNEUSES :		<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
<i>Genista sagittalis</i>	Genêt sagitté	<i>Viola canina</i>	Violette des chiens
<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers		
<i>Teucrium scorodonia</i>	Germandrée scorodaine		
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune		

Les haies réalisées par l'aménageur sur les parcelles privatives 1 à 8 / 11 à 15 et 41-42 / voir implantation sur le plan PA4 Plan de composition, sont à maintenir et entretenir par les acquéreurs de ces parcelles.

AU 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Se conformer au règlement du PLU.

AU 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Se conformer au règlement du PLU.

AU 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

En complément du PLU :

11.1. : Eau potable

Le raccordement au branchement crée sur chaque lot par l'aménageur est obligatoire. L'acquéreur établira sa demande de raccordement auprès du concessionnaire afin d'obtenir l'ouverture du branchement et la mise en place du compteur. L'acquéreur acquittera les frais et taxes de raccordements et de mise en service.

11.2. : Assainissement

11.2.1 Eaux usées

Les eaux usées seront raccordées sur le regard de visite mis en place par l'Aménageur. Aucun système de traitement n'est à installer avant rejet dans ce regard. Ces travaux seront réalisés conformément au règlement sanitaire départemental (article 44).

Il appartient à l'acquéreur de mettre en place un dispositif anti refoulement des eaux vers l'habitation.

11.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle, aucun rejet d'eau de ruissellement ou de toiture vers le domaine public n'est admis.

Fait à Mulhouse, le 05.04.2019