

PA10

T terre &
développement
AMENAGEUR FONCIER

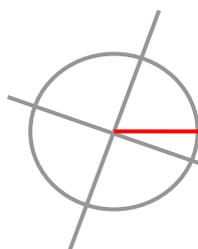
PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "Terre Déline "

68700 CERNAY

Rue de Schweighouse

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

9, quai de Rotterdam - 68110 ILLZACH
T. 03 89 42 43 79 - www.herrgott.archi

Stéphane HERRGOTT

ARCHITECTE

DOSSIER N° 13947 - NOVEMBRE 2020

REGLEMENT

Lotissement " Terre Déline "

68700 CERNAY

Rue de Schweighouse

REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **CERNAY** et composé de **25 lots maximum à bâtir**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CERNAY à savoir :

- Le P.L.U approuvé en date du 22 juin 2018, et sous réserves des dispositions de l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir,

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque 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 et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

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

Dans le P.L.U. de la Commune de CERNAY, le terrain se situe en zone UC pour laquelle les règles applicables sont les articles UC1 à UC11 complétés dans le cadre de cette opération par les articles suivants :

ARTICLE 1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, 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, et leurs annexes.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4).

Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé.

DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **5 700 m²**.

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

ARTICLE 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le niveau au dessus de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.30m par rapport au niveau de la voirie projeté au droit du lot concerné.

La hauteur maximale au faîtage des construction ne pourra dépasser 8,50m.

TERRASSEMENTS ET REMBLAIS

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol et au paysage existant que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'un accès à la voie desservant la parcelle.

Tous les remblais éventuels sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE CLOTURES

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

BATIMENTS

Les constructions annexes reprendront les mêmes caractéristiques de volume et de matériaux que la construction principale.

Les façades latérales ou postérieures devront être traitées dans le même esprit que les façades principales.

La couleur des façades devra être validée par le coloriste conseil de la Communauté de Commune de Cernay-Thann avant tout dépôt de Permis de Construire.(voir feuille annexe : Couleurs en façades).

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite. Les constructions de style chalet en rondins de bois sont interdites. Les bardages en PVC et les matériaux d'imitation sont interdits.

Tout élément (en tôle, métal, plastique) rapporté sur les gardes corps et les clôtures est interdit.

TOITURES

Les toitures des maisons individuelles seront à pans dont la pente devra se situer entre 35 et 45°. Elles seront couvertes de tuiles dont la couleur devra obligatoirement être dans les tons rouge, ocre ou brun.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

CLOTURES

L'accessibilité aux différents coffrets de branchements des lots devra être assurée pour les différents services concernés.

Les clôtures entre limite privée/privée, si elles existent, devront être dans les tons vert et rigides et auront une hauteur maximum de 2.00m.

En limite du Domaine Public :

- Les clôtures devront être dans les tons verts et rigides et devront être réalisées de manière à ne pas gêner la visibilité pour la circulation des véhicules notamment dans les carrefours et au droit des accès de chaque lot.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20m pour un mur plein ou 1,60m pour les dispositifs à claire-voie.
- Pour les clôtures à claire-voie édifiées sur un mur bahut, la hauteur maximale de ce dernier ne pourra excéder 0,60m.

Chaque réalisation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable 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.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'espace libre entre la rue et les constructions (batiments, piscines, remises, ...) ainsi que les retours de part et d'autre des constructions devront être traités en jardin d'agrément.

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.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les garages monobloc sont interdits.

Les dispositifs de type « carport » sont à privilégier aux garages.

En cas de construction de deux garages accolés de part et d'autre d'une limite séparative, leur hauteur sur limite devra être identique.

Chaque lot comprendra, en plus du garage, au moins 2 places de stationnement non closes aménagées sur la parcelle.

Le lot 16 devra prévoir un espace de retournement sur sa parcelle.

ARTICLE 10 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

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

L'accès aux lots se fera par les voies projetées.

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, espaces verts, poteau d'incendie, 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.

ARTICLE 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8)

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

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 Communauté de Communes de Thann-Cernay un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Usées au droit du lot concerné.

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

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 Thann-Cernay un dossier de raccordement.

Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

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 Thann-Cernay un dossier de raccordement.

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

Eaux pluviales

Il n'est pas prévu de branchements pour le réseau Eaux Pluviales : chaque lot sera traité individuellement par infiltration à la parcelle (ouvrage d'infiltration à mettre en place par les futurs acquéreurs).

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété **sur toute la longueur de l'aménagement réalisé** ; ce caniveau devra être raccordé en amont de l'ouvrage de traitement et d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

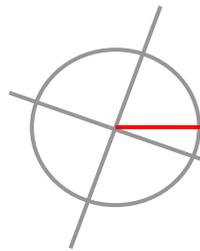
ELECTRICITE / GAZ / TELECOM / FIBRE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques, gaz, téléphoniques et fibre sont prévus par le lotisseur en attente dans des coffrets ou regards (selon le type de réseau) conformément aux prescriptions ENEDIS/GRDF/ORANGE.

Concernant le réseau fibre déployé par ROSACE, le branchement sera commun au réseau ORANGE et utilisera donc le même regard.

Les liaisons entre les coffrets/regards et la construction seront à la charge de l'acquéreur. Les coffrets/regards de branchements seront implantés en limite de voirie.

Fait à Riedisheim, le **18 NOVEMBRE 2020**



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 68560 HIRSINGUE
Cité de l'Habitat 15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.51.26.70 Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

ANNEXE : COULEURS EN FAÇADES

COULEUR DES ENDUITS ET PEINTURES EN FAÇADES

Le choix des teintes devra être soumis à l'avis du coloriste conseil de la Communauté de Communes de Thann-Cernay.

Sont autorisés en couleur principale :

- les blancs « cassés »
- les teintes pastel
- certaines teintes vives sous réserve de l'avis du coloriste conseil

Les teintes gris clair à gris moyen sont autorisées uniquement en couleur secondaire pour des compositions de façade ou pour les garages, et sous réserves qu'elles représentent moins de 25% de la surface totale des façades. Les compositions devront être soumises à l'avis du coloriste conseil.

Les teintes gris foncé à noir sont autorisées uniquement ponctuellement pour des compositions de façade et sous réserves qu'elles représentent moins de 10% de la surface totale des façades.

Les compositions devront être soumises à l'avis du coloriste conseil.

ASPECT DES BARDAGES EN FAÇADES

Le choix du bardage de façade et de sa teinte devra être soumis à l'avis du coloriste conseil de la Communauté de Communes de Thann-Cernay.

Sont autorisés:

- les bardages en bois naturel approprié (douglas, mélèze)
- les bardages en bois peint, traité ou lasuré
- les bardages composites en usage secondaire et sous réserves qu'ils représentent moins de 25% de la surface totale des façades.