

COMMUNE DE
ROUFFACH

LOTISSEMENT TERRE DE PIERRES

PA10: REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PHASE DE MISSION

PERMIS

Dossier : ROUFFACH
N° plan : PA
Date de création : 09/06/2022

Ce document est la propriété de AMS INGENIERIE,
il ne saurait être cédé ou reprographié
sans l'autorisation de son auteur.
Ce document n'est valable que s'il
porte le cachet et la signature originale.

AMS
INGENIERIE

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

INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION
19.01.2022	MODIFICATION ASPECT EXTERIEUR - FACADES
ETABLI PAR : Q.S.	
VERIFIE PAR : F.M.	

PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT RUE DE BÂLE

Le présent règlement définit les règles particulières auxquelles le lotissement devra se conformer. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre opérationnel. Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Ce règlement vient compléter ou modifier les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de ROUFFACH défini par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) et sous réserve des dispositions de l'article R 111.1 et leurs modifications susceptibles d'intervenir.

La définition et l'importance des lots seront fixées au fur et à mesure soit d'une demande d'acquisition, soit d'une demande de permis de construire.

Il appartient à chaque acquéreur de réaliser son projet de construction en fonction des ouvrages et émergences existants ou projetés (poteau incendie, luminaires, mobilier, espaces verts, ...)

SECTION 1 : Nature de l'occupation et l'utilisation du sol

AU 1 : Occupation et utilisations du sol interdites

En complément des règles d'urbanisme :

- Les sous-sols sont interdits selon les dispositions applicables en zone à risque de remontées de nappe du PPRI de la LAUCH (zone verte).
- Les fonds de jardins identifiés au PA04 lots 5'-6'-7', rattachés aux parcelles privatives identifiées au PA04 lots 5-6-7 sont strictement inconstructible. Mur, clôtures, piscines, etc ... sont considérées comme des constructions et sont donc interdites sur la totalité de l'emprise des fonds de jardin.

AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En complément des règles d'urbanisme :

- Les RDC seront au-dessus du niveau du terrain naturel selon les dispositions applicables en zone à risque de remontées de nappe du PPRI de la LAUCH (zone verte).

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

AU 3 : Accès et voirie

En complément des règles d'urbanisme :

Les voies d'accès aux garages devront être aménagées depuis la voie nouvelle du lotissement de la manière la plus directe et la plus courte possible, afin de limiter au maximum leur longueur et ainsi privilégier un aménagement en espaces verts.

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

Tout stationnement sur la chaussée et sur la place de retournement est strictement interdit.

Le stationnement des véhicules devra se faire obligatoirement sur les parcelles privatives.

AU 4 : Desserte par les réseaux

En complément des règles d'urbanisme :

Adduction d'eau potable :

Il appartient à chaque acquéreur de réaliser une demande d'ouverture de branchement auprès du concessionnaire du réseau eau potable sur la commune de ROUFFACH. Les frais d'ouverture et d'équipement du branchement sont à la charge de l'acquéreur de même que les taxes.

Electricité et Télécommunication :

Les frais de raccordement et taxes sont à la charge des acquéreurs.

Gaz :

Les frais de raccordement et taxes sont à la charge des acquéreurs.

Eaux usées :

Les eaux usées seront raccordées sur le regard de branchement 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 le cas échéant.

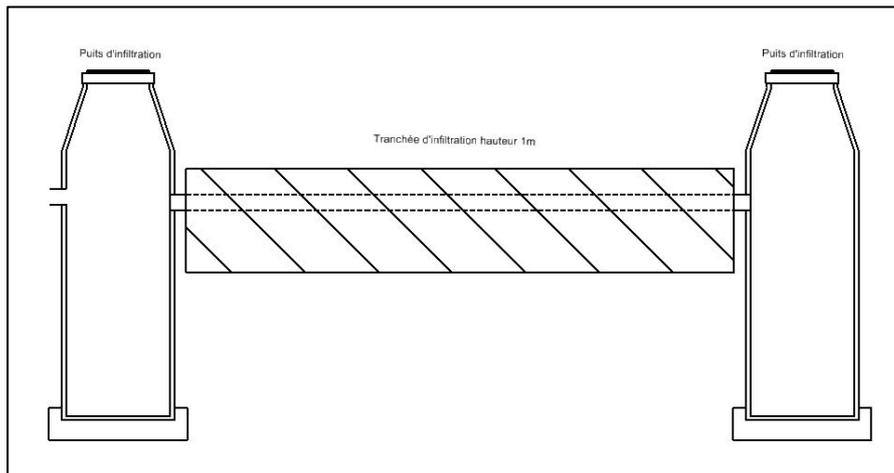
Avant tous travaux, il conviendra de déposer une demande d'autorisation de déversement auprès du concessionnaire. Les frais de raccordement et taxes sont à la charge des acquéreurs.

Les eaux de toiture des futurs bâtiments seront collectées et seront infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs adaptés (puits ou noues ou tranchées drainantes).

Il appartient aux preneurs de dimensionner leurs dispositifs d'infiltration et de rétention avant infiltration des futurs parcelles privatives.

C'est pourquoi tout nouvel acquéreur devra faire appel à un bureau d'étude compétent pour dimensionner leur système d'infiltration en prenant en compte les paramètres de remontée de nappe et de coefficient de perméabilité.

Exemple de système d'infiltration :



Une cuve de récupération d'eaux pluviales de 1000L devra être installée sur chaque lot pour permettre une récupération et réutilisation de ces eaux en intérieur ou extérieur.

Cette cuve devra remplir les prescriptions et réglementation d'installation et d'usage disponible auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif du secteur ou sur <https://www.service-public.fr/> rubrique : Récupération de l'eau de pluie.

La surverse de cette cuve de 1000L devra se faire obligatoirement vers un système d'infiltration adapté. Tout rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement est interdit.

Tout ruissellement d'eaux pluviales vers le domaine public est interdit. Il appartient aux acquéreurs de mettre en place un ouvrage sur le domaine privé permettant de récupérer les eaux pluviales ruisselant vers le domaine public.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 9 : Emprise au sol

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 11 : Aspect extérieur

En complément des règles d'urbanisme :

> Volumétrie :

- Les projets doivent s'implanter au plus près du terrain naturel. Ils ne doivent pas présenter de remblaiements sous forme de butte dite "taupinière" ni d'enrochements.
- Les futures constructions présenteront un plan rectangulaire marqué et un faitage du volume principal dans le sens de la longueur.
- Les futures constructions présenteront un volume principal en toiture à deux pans à forte pente (minimum 40°).
- Les projets devront tendre à minimiser l'impact visuel du garage.

> Couvertures :

- La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite, plates, écailles, à double recouvrement (de type "biberschwanz"), de format 16/38 cm et de teinte rouge nuancé OU en tuiles de terre cuite, à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé.
- Les rives doivent être traitées de façon traditionnelle. Elles doivent être réalisées avec une planche découpée en crémaillère sans habillage ou avec des tuiles scellées au mortier bâtard, sans tuiles à rabat ni habillage métallique des planches de rives.

> Façades :

- L'enduit doit être réalisé au mortier de chaux naturelle (proportion chaux > 70%) avec couche de finition teintée dans la masse, badigeon à la chaux ou peinture minérale (norme AFNOR 30808, classe 1B1, parts organiques < 5%) et doit être uniforme (pas d'effets de teinte différente en façades, sur trumeaux ou allèges), et doit être de teinte pierre, beige, sable ou blanc cassé (blanc pur exclu). Les volumes en retrait, en saillie, ou annexes pourront être traités en bardage bois à lames verticales de teinte pré-grisée ou de teinte sombre et mate en fonction des teintes d'enduits de façades, ou enduites de teinte plus soutenue.
- Les volets roulants doivent être à enroulement intérieur et derrière le linteau.
- Les portes de garage doivent être à petites rainures (env. 10 à 15 cm), en bois aspect naturel autoclavé ou lasuré.
- Les portes d'entrée doivent être en bois aspect naturel autoclavé ou lasuré.

> Clôtures :

- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur-bahut, d'une teinte en harmonie avec celle de la façade, surmonté d'une clôture ajourée en bois ou en métal à lames verticales, de teinte sombre et d'aspect mat.
- Les clôtures sur limites séparatives, visibles depuis le domaine public, doivent être composées de grillage souple, éventuellement accompagné d'une haie vive d'essences locales (thuyas et conifères à exclure).

Les futurs projets devront faire l'objet d'une présentation à l'architecte des bâtiments de France pour validation avant dépôt en mairie des demandes de permis de construire.

AU 12 : Stationnement

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

En complément des règles d'urbanisme :

Pour le maintien de la biodiversité au sein des espaces urbanisés, une haie d'essences caduques de 1.50m de largeur sera réalisée par l'aménageur en façade sud et Est de l'emprise du lotissement. L'emprise de cette haie sera inconstructible. Les essences seront choisies en concertation avec la mairie de ROUFFACH.

Sur les parcelles privatives il sera privilégié la plantation d'arbres à racines pivotantes afin de préserver les ouvrages publics.

Le choix des végétaux devra se faire en concertation avec les services espace vert de la commune de Rouffach.

Ci-dessous une liste non exhaustive (à titre indicatif) de végétaux conseillés :

Lonicera xylosteum (Camérisier à balai)

Cydonia oblonga (Cognassier)

Cornus mas (Cornouiller mâle)

Coryllus avellana (noisetier)

Sambucus nigra (sureau noir)

Ligustrum vulgare (troène commun)

Viburnum lantana (Viorne lantane)

Amélanchier ovalis

Acer campestre (érable champêtre)

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Se conformer aux documents d'urbanisme en vigueur.

Fait à Strasbourg le 09/06/2022.

Modifié le 21/09/2022.

Modifié le 28/10/2022

Modifié le 14/12/2022