

<p>DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN</p> <p>COMMUNE d'HEIVILLER</p> <p>LOTISSEMENT « LES LILAS »</p>	<p>PA 10</p>
---	---------------------

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement a pour but de définir des règles d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions projetées mais également des plantations dans le but de donner à l'opération un aspect uniforme et agréable, afin de garantir un cadre de vie à ses habitants.

En complément :

- des articles : R. 111-1, R. 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme

Les constructions ou modifications parcellaires réalisées dans le périmètre de l'opération devront respecter les règles complémentaires ci-après :

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Un dispositif permettant de lutter contre les retours d'eau en assainissement est à mettre en place conformément au règlement sanitaire départemental.

Chaque parcelle disposera d'un branchement d'assainissement eaux usées.
La gestion des eaux pluviales est à faire par l'acquéreur du lot au niveau de sa parcelle.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les implantations de bâtiments sur limite séparative ne sont autorisées à condition que leur longueur d'adossement sur une limite n'excède pas 10 mètres et que leur hauteur n'excède pas 4,50 mètres à l'égout du toit. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur maximale pourra être portée à 6 mètres.

Les piscines pourront être implantées à 2 m des limites.

D'autres implantations sont autorisées soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR APPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 5 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

ARTICLE 6 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX, non compris les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée.

Les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 7 : ASPECT EXTERIEUR

Le document d'urbanisme en vigueur est complété par les dispositions suivantes :

BATIMENTS

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 bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

MATERIAUX

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes

CLOTURES

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un mur-bahut ou d'un mur plein de 0,60 mètre au maximum surmonté soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'un grillage à larges mailles doublé d'une haie vive et pourront surmonter un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT

Pour chaque logement, il sera réalisé 2 places de stationnement (autres que le garage en sous-sol ou accolé), extérieures au bâtiment, de 2,5m x 5m chacune.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction, hors emprise du stationnement et des aires de circulations, devront être traités en jardin d'agrément et plantés.