

**DEPARTEMENT DU HAUT RHIN**



**COMMUNE DE RANSPACH LE BAS**

**AFUA AUMATTEN**

**1 rue de Sarbazan**

**68730 RANSPACH LE BAS**

**REGLEMENT DE CONSTRUCTION DANS L'AFUA**

**DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN**

**COMMUNE DE RANSPACH LE BAS**

**A.F.U.A. «AUMATTEN»**

**REGLEMENT**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de RANSPACH LE BAS (68730), à savoir le PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 23 février 2016 et sous réserve des dispositions de l'article R 111.1 et de leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans l'AFUA AUMATTEN devront se conformer aux règles de la zone AUa ainsi qu'aux règles particulières énoncées ci-après.

Il est rappelé que le long du ruisseau dénommé l'Aubach, existant côté sud, une bande de terrain de 10 m de marge est prescrite et est soumise au disposition de la zone N du PLU.

Le début des travaux de construction de tout bâtiment sur une parcelle, y compris les travaux de terrassements ne pourront démarrer avant que la réception des travaux des infrastructures de l'AFUA (voirie, assainissement, eau potable, câbles...) n'aient été réceptionnés par l'AFUA.

**ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Se conformer à l'article AU 1 du PLU.

**ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

Se conformer à l'article AU 2 du PLU.

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

**3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

En complément à l'article 3.1 du PLU :

Les accès véhicules aux parcelles se feront obligatoirement à partir des voies créées dans l'AFUA. Il ne pourra être créé d'accès de quelque nature que ce soit : véhicules, piétons, cycles... sur la RD 21V rue de Ranspach le Haut qui longe l'AFUA côté nord.

**ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :**

En complément de l'article AU 4 du PLU :

Les terrains supportent toutes servitudes publiques ou privées créées par les réseaux existants ou mis en place dans le cadre de l'aménagement ou par les concessionnaires.

L'accès depuis le domaine public aux différents coffrets, regards de visite...devra toujours rester libre aux services concernés et ne pourra être clôturé. Ils ne peuvent pas être incorporés dans le périmètre clôturé. Ils seront incorporés soit dans le muret de clôture, soit dans l'élément technique décrit au point 11.3 ci-après.

#### **4.1 : Adduction d'eau potable :**

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction et est soumis au règlement du propriétaire du réseau ou de son représentant.

Toute installation de puisage dans la nappe ou dans tout autre lieu pour les besoins en eau potable est interdite.

En cas de création d'une installation de pompage dans la nappe ou autre, celle-ci ne pourra être raccordée directement ou indirectement au réseau de desserte en eau potable interne ou externe à l'habitation.

#### **4.2. : Assainissement :**

Le réseau est du type séparatif. Le réseau des eaux usées se raccorde au réseau d'assainissement existant. Le réseau des eaux pluviales se rejette dans le ruisseau dit l'Aubach. La réalisation de puits filtrants est interdite.

##### **4.2.1: Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction et est soumis à l'avis du propriétaire du réseau ou de son représentant.

Aucun système d'épuration n'est à installer. Les eaux usées seront raccordées sur le regard de branchement particulier mis en place dans le cadre des travaux d'aménagement à 1 m environ à l'intérieur des lots.

Les acquéreurs des lots devront réaliser leur raccordement conformément au règlement sanitaire départemental, notamment en ce qui concerne leur protection contre les retours d'eau du réseau public (Article 44 du règlement Sanitaire Départemental).

Toutes les canalisations et tous les ouvrages seront étanches.

Chaque pétitionnaire de permis de construire devra s'assurer de la bonne implantation altimétrique de son projet par rapport aux collecteurs d'assainissement auxquels il est rattaché. Dans le cas où un relèvement, un refoulement, un prétraitement des effluents ou une autre installation technique est nécessaire, le titulaire du permis de construire ou son représentant supportera à ses frais la mise en place et la gestion de ce matériel.

##### **4.2.2 : Eaux pluviales :**

L'acquéreur d'un lot devra récupérer et traiter si nécessaire, les eaux pluviales de son terrain, ces prestations étant à sa charge. Elles devront se rejeter dans le regard adéquat installé sur la parcelle dans le cadre des travaux d'aménagement. Pour les lots numéro 11 à 17 les eaux pluviales non raccordables au réseau seront répandues dans la zone N pour favoriser l'arrosage de la bande végétale.

##### **4.2.3 : Eaux claires parasites :**

Les eaux claires parasites telles que les eaux de drainage, les eaux de refroidissement, les eaux de rejet des pompes à chaleur ... ne pourront être raccordées sur le réseau de collecte des eaux usées. Elles pourront être raccordées par le propriétaire et à sa charge et si elles ne sont pas polluées sur le réseau des eaux pluviales.

#### **4.3. Electricité, télécommunication et câbles**

Tous les réseaux seront posés en souterrain.

#### **ARTICLE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :**

Se conformer à l'article AU 5 du PLU.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

En complément à l'article AU 6 du PLU :

Le recul pour l'implantation des garages sera au minimum de 5 m par rapport à l'alignement de toutes voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

En complément à l'article AU 7 du PLU.

En cas de construction sur limite :

- . Les façades, pignons ou murs construits sur limites séparatives seront aveugles,
- . Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle recevant la construction et ne pourront en aucun cas être dirigées ou collectées sur le lot attenant.

#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :**

Se conformer à l'article AU 8 du PLU.

#### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Se conformer à l'article AU 9 du PLU.

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

En complément à l'article AU 10 du PLU :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux sous l'emprise de la dite construction.

Les hauteurs de 12 m et 10 m de l'article AU 10 – 10.1 sont à mesurer par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant tout travaux, le relevé topographique à prendre en compte étant celui réalisé par l'AFUA lors des travaux de viabilisation.

Les acquéreurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer le niveau altimétrique d'implantation (par exemple : raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, niveau fini de la chaussée...

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

En complément à l'article AU 11 du PLU :

### **11.1:**

Sans complément.

### **11.2 Matériaux et bâtiments :**

Les matériaux seront authentiques et simples. Toute imitation telle que fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, est interdite. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **11.3 : Clôtures :**

En complément à l'article AU 11 - 11.3 du PLU :

Un plan des clôtures doit être remis à la Mairie pour déclaration.

Un élément technique incorporant la boîte aux lettres, le tube journal, le numéro de la maison dans la rue, la sonnette, le visiophone, les coffrets électriques, ...pourra être construit en limite avec l'alignement de la voie. Il aura une hauteur de 1.50 m maximum, une largeur maximale de 1.50 mètre, et sera de même nature et teinte que la clôture.

11.3.1. La clôture le long du domaine public comportera un mur bahut d'une hauteur de 0.5 m qui pourra être surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale de ces clôtures sera de 1.50 m maximum. Ce mur aura la même pente que le domaine public contigu

11.3.2. Les clôtures en limite séparative pourront comporter un mur bahut de 0.50 m maximum de haut, réalisé selon la pente du terrain et construit sur limite séparative. Il pourra être surmonté d'un grillage. La hauteur totale de ces clôtures sera de 2.00 m maximum. Elles pourront être doublées d'une haie vive qui respectera la réglementation de plantation à distance de 0.50 mètre avec une hauteur de 2 m au maximum.

### **11.4 : Remblais :**

En complément à l'article AU 11 – 11.4 du PLU :

L'implantation des constructions sera étudiée afin de limiter au maximum les mouvements de terrain qui s'éloigneraient du terrain naturel d'origine.

Tout déblai ou remblai à moins de 0.50 m des limites parcellaires est interdit.  
Les déblais et remblais permettant d'atteindre le niveau de la chaussée desservant la parcelle et au droit de cette parcelle sont autorisés.  
Les remblais en forme de taupinière sont interdits. Les remblais ou déblais autorisés ne pourront surélever la cote du terrain naturel de plus de 1 mètre.  
Les pentes et rampes des talus ne pourront dépasser 15%.

#### **ARTICLE 12 : OBLIGATION EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT :**

En complément de l'article AU 12 du PLU :

Sur chaque lot individuel, il sera réalisé au minimum deux places de stationnement par maison individuelle isolée, jumelée ou groupées. Elles seront contiguës au domaine public et non closes sur ce côté.

Pour les parcelles ayant une longueur contigüe à la voirie publique inférieure à 6 mètres, les places de stationnement seront réalisées à l'aboutissement de l'accès sur la parcelle.

Pour les parcelles ayant une longueur contigüe à la voirie publique comprise entre 6 et 8 mètres, une place de stationnement sera réalisée comme dit ci-dessus et l'autre à l'aboutissement sur la parcelle du chemin d'accès.

Pour les parcelles ayant une longueur contigüe à la voirie supérieure à 8 mètres, les places de stationnement seront réalisées comme précisé au 1<sup>er</sup> paragraphe ci-dessus.

Ces places ne pourront se faire sur l'accès garage que si celui-ci a une longueur minimale de 5m et une pente ou une rampe de 5% maximum.

#### **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES :**

En complément de l'article AU 13 du PLU :

Les espaces libres de construction devront être traitées en jardin d'agrément.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain et par parcelle, conservé et taillé par le futur acquéreur du lot.

Les espèces végétales à retenir sont :

**Les arbres :** les fruitiers caractéristiques du secteur (par exemple : cerisiers, pommiers, poiriers, pruniers, tilleuls, noyers...) ou des feuillus type hêtre, charme, acacias, ...

**Les haies :** charmes, hêtres, buis, troènes, noisetiers, aubépines, spirées, rosiers, lilas, pommiers à fleurs, groseilliers ou similaires. Les conifères (par exemple : thuyas, cyprès) sont strictement interdits.

#### **ARTICLE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :**

Sans complément à l'article AU 14 du PLU :

#### **ARTICLE 15 : DIVERS :**

En application de l'article R 332-10 et 11° du code de l'urbanisme, les prescriptions propres à l'AFUA, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable, deviennent caduques au terme de dix années à compter de l'arrêté approuvant le remembrement, si, à cette date, le périmètre de l'AFUA est couvert par un PLU ou un document en tenant lieu.

Fait à Ranspach le Bas le 06 décembre 2018

Le Prestataire de services

Charles BRODHAG