

PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT DES SERRES

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Soultzmatt, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

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 ou de location d'un lot.

Le découpage des lots est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 6 lots sur l'ensemble de ce lotissement.
La construction de collectifs est autorisée.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 3000 m²

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est autorisé ainsi que la redivision dans la limite du nombre maximal de lots autorisés.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Sont autorisés sous conditions particulières, les locaux professionnels pour des activités sans nuisances et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés et associés à la réalisation du bâtiment d'habitation individuelle et qu'ils n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher.

Permis d'Aménager
Approuvé
PA 068 318 18 80001

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès à leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, poteaux incendie, coffrets électriques ou coffrets gaz, espaces verts, parkings publics.

Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagement, de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

Toutes les constructions devront prendre accès sur la voirie du lotissement.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8c (Plan du réseau Eau potable), PA8d (Plan des réseaux eaux usées et pluviales) et PA8e (Plan des réseaux secs).

Le positionnement des branchements est donné à titre indicatif sur les plans

EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faite auprès de SUEZ.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par la Société SOVIA, raccordé au réseau existant.

Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller pour son raccordement. Par ailleurs, il sera tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables de chaque parcelle seront collectées et rejetées dans le réseau d'eaux pluviales mis en place par la Société SOVIA.

BASSE TENSION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'ENEDIS. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELECOM

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'ORANGE. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

VIDEO

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de NUMERICABLE. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

GAZ

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de CALEO. La liaison entre le coffret de comptage et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Le niveau du dessus de la dalle basse du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 1.00m du terrain naturel avant travaux. Ceci sera mesuré pour tous points de la construction.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Végétation :

La végétation sur les lots sera composée d'arbres à haute ou moyenne tige, de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières et feuillues.

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère et toutes espèces végétales étrangères au contexte naturel.

Clôtures :

La mise en place de clôtures est facultative.

Si une clôture est érigée, sa construction est soumise à autorisation d'urbanisme en applications des textes en vigueur, et les règles suivantes seront appliquées :

Sur rues :

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.50 mètre.

Sur limite séparative :

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.50 mètres.

Aspect extérieur des constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, nécessaires à une bonne économie de la construction et compatibles avec la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage et du site.

Les façades seront traitées avec des matériaux et des couleurs compatibles avec la région et présenteront un aspect fini.

Tous les matériaux de façade devront présenter une mise en œuvre parfaite, ainsi qu'une cohérence dans leurs proportions, découpage et assemblage.

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 45°).

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 vieilli et d'aspect mat OU en tuiles de terre cuite, à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m² minimum, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat OU en tuiles de terre cuite, à côtes, de densité minimale de 12.5 unités/m², de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat. Les tuiles à onde douce sont à exclure.

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.

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.

La porte de garage sectionnelle doit être à petites rainures (env. 10 à 15 cm), ton gris moyen, pour éviter l'effet écran lisse blanc ou noir très prégnant et inesthétique.

Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Colmar, le 17 Août 2018
Modifié le 10 Octobre 2018