

COMMUNE DE LAUTENBACH



PA10

LOTISSEMENT « LE JARDIN D'EWALD II »

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE

SOVIA 
AMÉNAGEUR LOTISSEUR

10, Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre de l'UNAM
Email : s.g@sovia-68.fr

Tél : 03.89.22.95.10
Fax : 03.89.22.95.11

MAITRE D'OEUVRE



9 Place du capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-20-39-72
Fax : 03-89-20-39-73

ARCHITECTE



14, Route de Bergheim
68150 RIBEAUVILLE
Tél. : 03-89-27-23-36

Permis d'Aménager
Approuvé
PA068 17 21 B0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	07/10/2021	Emission du document	CM	RB

COMMUNE DE LAUTENBACH

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " LE JARDIN D'EWALD II"

Crée par SAS SOVIA

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LAUTENBACH, 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 8 lots sur l'ensemble du lotissement.
Seul le lot 1 est destiné à accueillir deux logements.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 2 000m².

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

Deux logements aidés sont prévus dans l'emprise du lotissement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(En complément des 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.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3 - ACCES ET VOIRIE

(En complément des 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, coffrets électrique, coffret gaz, cheminement piétons....

Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

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

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.

4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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

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

De manière générale, le raccordement sur domaine privé est à la charge des acquéreurs.

En cas de division de terrain, chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement.

EAUX USEES

Les effluents domestiques devront être dirigés sans prétraitement dans le réseau d'eaux usées mis en place par la SAS SOVIA et raccordé au réseau existant sur le lotissement « Le Jardin d'Ewald I ».

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 Commune de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables ainsi que les eaux de drainage de chaque parcelle devront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales mis en place par la SAS SOVIA.

Une cuve enterrée de rétention des eaux pluviales à raison d'un volume de stockage minimum de 3000l/are de surfaces imperméabilisées avec un débit de rejet vers le regard privatif dédié de 5 l/s sera mis en place par l'acquéreur du lot. Cette cuve pourra servir à l'irrigation des jardins.

L'installation proposée devra être validée par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.

EAU POTABLE

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

Le raccordement à ce réseau ainsi que la pose du compteur d'eau seront à demander auprès de CALEO et seront aux frais des propriétaires des lots.

BASSE TENSION

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

TELEPHONE

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

TELEDISTRIBUTION (FIBRE OPTIQUE)

Les demandes de raccordements devront se faire auprès des opérateurs présents dans le secteur. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

GAZ

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

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

5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Une implantation perpendiculaire des constructions édifiées le long de la voie publique est préconisée, afin de créer une façade urbaine forte et clairement lisible. Cette implantation devra, en complément, respecter l'angle optimal d'exposition au soleil, inséré dans la formalisation graphique de l'OAP, permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif. Les constructions devront également s'implanter préférentiellement au Nord des parcelles, afin de développer les jardins au Sud des terrains pour un ensoleillement optimal, et une ouverture préservée sur le paysage environnant.

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter à au moins 2 m par rapport à la limite d'emprise publique, pour les parcelles desservies par l'Est ou l'Ouest.

7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

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

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Tout point du faîtage de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 10 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le niveau du terrain naturel.

Le niveau du dessus de la dalle basse du rez-de-chaussée devra se situer entre -1.00m et + 1.00m du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

11 - ASPECT EXTERIEUR

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

- **Matériaux :**

Toute imitation tel que faux moellons de pierre, fausses briques est interdite.

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

- **Toitures :**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40° et 50°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasses accessible...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

- **Clôtures (sur rue et sur limites séparatives) :**

Les clôtures doivent être composées de grillage à claire voie, éventuellement accompagné d'une haie vive d'essence locales (thuyas et conifères à exclure).

La construction d'un mur bahut n'est pas autorisé. Seule la végétalisation des clôtures pourra assumer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

Un espace d'au moins 10cm sous la clôture devra permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1.50 mètres.

12 - STATIONNEMENT

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les acquéreurs des lots 2-3-4 et 5 ou tout lot issu de la division d'un de ces lots devront réaliser un alignement d'arbres fruitiers, conformément au PA4.

La bande de terrain où se trouvera l'alignement d'arbres fruitiers sera inconstructible sur largeur de 3.00m.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Colmar, le 07 Octobre 2021