

COMMUNE DE MUNCHHOUSE



PA10

LOTISSEMENT

« QUAI DES PECHEURS »

PERMIS D'AMENAGER

Règlement du lotissement

MAITRE D'OUVRAGE



10 Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre de l'UNAM

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**

PA06/22523 B0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	09/02/2023	Emission du document	CM	RB
A	12/04/2023	Modifications suite aux remarques du service instructeur	CM	RB
B	31/05/2023	Complément sur la densité	CM	RB

Commune de Munchhouse

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " QUAI DES PECHEURS "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Munchhouse, 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.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES 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 2 : DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les lots 1 à 15 et 20 à 24 sont destinés à la construction de maisons individuelles et jumelées. Les lots 16 à 19 et 25 sont destinés à la construction de logements intermédiaires (voir PA4).

Nombre de logements requis pour une densité nette de 20 logts/ha : 28 logts

Logements intermédiaires :

- Un projet de 4 logements devra être réalisé sur les lots 16 à 19.
- Un projet de 3 logements devra être réalisé sur le lot 25.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : EMPRISE AU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout du toit.

Pour les toitures terrasses, la hauteur est limitée à 8 mètres à l'acrotère.

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

Le niveau du dessus de la dalle basse du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 50 cm du terrain naturel existant avant travaux à la date de demande du permis de construire.

Les sous-sols sont autorisés.

Article 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Toutes constructions ou installations doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies.

Article 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions suivantes :

- La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3.00 mètres mesurés verticalement par rapport au terrain naturel après travaux de viabilisation.
- La longueur cumulée des constructions implantées sur une limite séparative ne doit pas excéder 9 mètres mesuré sur un seul côté et 12 mètres sur 2 limites séparatives consécutives.
- D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun ou mise en place d'une servitude de cour commune.

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

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 9 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 10 : IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER ET DEFINITION DES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION, LEUR CONSERVATION OU LEUR RESTAURATION, LEUR PROTECTION, LEUR MISE EN VALEUR OU LEUR REQUALIFICATION

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les essences végétales admises pour les haies sont :

- Buissonnant : Viorne lantane, Viorne aubier, Groseillier, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Eglantier.
- Arbuste moyen : Sorbier des oiseleurs, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Sureau noir, Prunier, Aubépine, Cerisier à grappes, Merisier.

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

Les propriétaires des lots 1 à 6 devront maintenir et entretenir la haie vive réalisée par l'aménageur en limite Ouest du périmètre opérationnel sur une largeur de 3.00m. En cas de dépérissement ou d'abattage pour quelques natures que ce soit, les sujets devront être remplacés par le propriétaire. Cette bande de 3.00m est considérée comme inconstructible.

Article 12 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Pour les maisons individuelles :

Il devra être réalisé au minimum par les acquéreurs, deux places de stationnement extérieures par logement, de dimensions minimales 2.50 x 5.00m. L'accès au garage peut servir de place de stationnement. Les accès en pente de garages ne peuvent pas être comptabilisées comme places de stationnement.

Pour les logements intermédiaires :

Il devra être réalisé par les acquéreurs, deux places de stationnement par logement avec au moins une place extérieure, de dimension minimale 2.50 x 5.00m. L'accès au garage peut servir de place de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public. Les accès en pente de garages ne peuvent pas être comptabilisées comme places de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'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, coffrets électriques, espaces verts, parkings publics. Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

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 les voiries du lotissement. Aucun accès même piétonnier ne pourra se faire depuis le chemin du canal à l'Ouest du lotissement. Aucun accès même piétonnier ne pourra se faire vers le Nord pour les lots 6 à 9.

Article 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(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).

Pour les maisons jumelées ou en cas de division de terrain, chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement complet.

De manière générale, le raccordement entre les regards et coffrets de branchements sur domaine privé est à la charge de l'acquéreur.

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 faites auprès du SIAEP de Munchhouse.

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 SAS 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 Alsace Rhin Brisach 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 infiltrées sur les terrains privés, à la charge des nouveaux acquéreurs.

Tout écoulement d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

Si la pente de la voie privative est dirigée vers le domaine public, un dispositif permettant d'intercepter les eaux de ruissellement devra être mis en place, dispositif à la charge de l'acquéreur.

BASSE TENSION

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

TELEDISTRIBUTION

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.

Article 15 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque parcelle sauf pour les lots 20 à 25 qui devront amener leurs conteneurs d'ordures ménagères à l'entrée de leur impasse et les lots 14 et 15 qui devront amener leurs conteneurs d'ordures ménagères à l'entrée de leur impasse.

Il est interdit de laisser les conteneurs en permanence sur cette aire de collecte. Les conteneurs devront être ramenés à l'intérieur de chaque propriété après chaque passage du camion poubelle.

Des conteneurs enterrés sont prévus à l'entrée du lotissement pour le tri des déchets recyclables.

Article 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Colmar, le 09 Février 2023

Modifié le 12 Avril 2023

Modifié le 31 Mai 2023

