

COMMUNE DE LAMPERTSLOCH



PA10

LOTISSEMENT «LE PECHELBRONN»

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



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



2 Rue de l'Expansion
67150 ERSTEIN
Tél. : 03-89-20-39-72
Fax : 03-89-20-39-73

ARCHITECTE



6, Rue du Château
67115 PLOBSHEIM
Tél. : 03-88-81-28-43

**Permis d'Aménager
Approuvé**

PA06725721 R0001 MOA

| Indice | Date | Modifications | Fait Par | Vérfié par |
|--------|------------|--|----------|------------|
| 00 | 19/11/2021 | Emission du document | SB | MC |
| 01 | 27/06/2022 | Infiltration des eaux pluviales et cas des lots 8-9-10-11 | SB | MC |
| 02 | 15/03/2023 | Modification tracé voirie | SB | MC |
| 03 | 06/07/2023 | Rajout dans paragraphe Eau potable, la réalisation par SDEA de l'achèvement des branchements | SB | MC |

BAS-RHIN

LOTISSEMENT "LE PECHELBRONN"

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

Les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot du lotissement.

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 15 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 3 750 m².

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

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

Article 1 - 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.
- Sont également interdits les activités ou établissements susceptibles de créer des nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(Sans complément aux documents d'urbanisme)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

(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, poteau incendie, coffrets électriques et espaces verts. Tout déplacement éventuel sera à la charge de l'acquéreur.

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

Toutes les parcelles auront un accès sur la nouvelle voirie qui sera créée depuis la rue des Loups. Pour le lot1, il est autorisé d'aménager un accès direct à la parcelle depuis la rue des Loups.

Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

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

EAUX USEES

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 prévu un branchement indépendant pour chaque lot. Le regard de branchement sera placé le plus en aval possible.

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

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au SDEA 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 privatives devront être gérées par stockage et/ou infiltration à la parcelle. Il n'y aura aucun rejet d'autoriser dans la conduite d'assainissement posée sous voirie.

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 sera à demander auprès du SDEA. L'achèvement des branchements sera réalisé par le SDEA après souscription des demandes de branchements auprès de ces derniers et après rétrocession totale du lotissement). Ces raccordements seront aux frais des propriétaires des lots.

BASSE TENSION

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

TELEDISTRIBUTION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'Orange ou d'un autre opérateur, le cas échéant. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

GAZ

Le lotissement ne sera pas alimenté en gaz.

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

Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Le nombre maximum de lots sera de 15.

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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions devront respecter une distance de recul d'au moins égale à 3.00 m par rapport à l'alignement de la voie créée dans le cadre du lotissement. Cette règle ne s'applique pas le long du cheminement piéton ainsi que pour le lot 1, qui pourra construire avec un recul minimal de 0.50 mètres par rapport à la rue des Loups.

Les installations non closes en structure légère telles que carports, peuvent être implantées à partir de la limite de cette nouvelle voie sur une largeur maximale de 5.50 m et une profondeur maximale de 7.00 m.

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)

Tout point du faîtage de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 12 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Tout point de l'acrotère de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 7,50 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7,50 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

La hauteur maximale des façades implantées sur limite séparative est fixée à 3.50m.

Les hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises reconnues indispensables.

Clôture :

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.

La localisation et le type de clôture pourront être joints à la demande de permis de construire.

Si une clôture est érigée, elle devra être en conformité avec les schémas ci-dessous :

- la clôture sera de type grillage tendu simple torsion ou grillage à mailles rigides.
- la construction de murets de soubassement de clôture est autorisée sur une hauteur maximale de 50 cm.
- leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,50m.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Clôtures sur domaine public :

Hauteur maximum de 150 cm.

Clôtures sur limite séparative :

Hauteur maximum de 150 cm.

Les murs de soutènements sont autorisés pour l'aménagement des parcelles.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Matériaux :

Matériaux de façades :

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

Hormis pour les appuis de baies, les traitements en pierre apparente (pierre naturelle ou reconstituée) sont interdits pour les encadrements de baies, les angles des volumes, les corniches, etc...

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, panneaux d'imitation bois, PVC imitant le bois ou faux marbre est interdite.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Toute place de stationnement doit avoir les dimensions minimales suivantes : 2,50m x 5,00 m.

Les accès au garage peuvent être considérés comme places de stationnements.

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera au minimum deux places de stationnements extérieures (le carport peut être inclus dans ces places).

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Espèces végétales conseillées :

Arbustes :

Aubépine monogyne, Cerisier de Sainte Lucie, Chèvrefeuille des bois, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Bourdaine, Eglantier, Fusain d'Europe, Néflier, Noisetier, Nerprun purgatif, Prunellier, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane.

Arbres à hautes tiges :

Bouleau, Charme, Chêne sessile, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Merisier, Noyer, Tilleul, arbres fruitiers.

Espèces végétales conseillées selon les situations :

- pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillus ci-dessus.
- pour les haies mono-spécifiques : charmes, hêtres, buis, troènes.
- pour les haies champêtres et variées : aubépines, spirées, rosiers, noisetiers, lilas, saules, sureaux, amélanchiers, ...

Espèces végétales interdites :

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel.

Sont interdits sous toutes formes : les peupliers, les acacias et les robiniers.

De manière générale, le mélange entre les différentes espèces précitées est souhaité.

La demande de permis de construire devra obligatoirement être accompagnée d'un plan d'aménagement extérieur faisant apparaître le schéma paysagé annoté incluant :

Les types de végétaux, leur nom et leur position.

Cas des lots 8-9-10-11 :

Cette bande de 3 m est inconstructible sauf cabane de jardin inférieur à 20m². Une haie sur une largeur de 3m en fond de parcelle sera plantée par l'aménagement pour créer une transition avec l'habitat existant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Erstein, le 26 juin 2022
Modifié à Erstein, le 15 mars 2023
Modifié à Erstein, le 13 juin 2023
Modifié à Erstein, le 06 juillet 2023

