

COMMUNE DE TRIMBACH



PA10

LOTISSEMENT

« KLUNGER »

PERMIS D'AMENAGER

Règlement 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



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

ARCHITECTE

Ali HARMAN
ARCHITECTE

28, rue Saint Josse
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-29-65-38

Permis d'Aménager
Approuvé
PA 06749422 R0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	12/05/2022	Emission du document	RB	PB
1	20/07/2022	Prise en compte des remarques du SI	RB	PB
2	11/08/2022	Prise en compte de l'avis du SDEA	RB	PB

BAS-RHIN

LOTISSEMENT " KLUNGER "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de TRIMBACH, 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 25 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 6 500 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.

Le règlement du lotissement s'applique lot par lot.

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

Article 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.
- 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 en vigueur)

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA 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, poteau incendie, coffrets électriques et espaces verts. Tout déplacement éventuel d'un élément 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.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toutes les parcelles auront un accès sur la nouvelle voirie qui sera créée depuis la route départementales n°104.

Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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 d'eaux usées existant sur la route départementale n°104. Il est prévu un branchement indépendant pour chaque lot. 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 en provenance des constructions et aires imperméables ainsi que les eaux éventuelles de drainage de chaque parcelle devront être stockées puis infiltrées sur place ou réutilisées pour l'arrosage du jardin. Le volume de stockage et la surface d'infiltration devront être déterminés en fonction de la perméabilité réelle du sol en place.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Commune pour son raccordement. Par ailleurs, il est tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation du dispositif d'infiltration, afin de pouvoir contrôler sa bonne exécution.

EAU POTABLE

Le branchement entre la construction et l'амorce (y compris le regard de comptage) raccordée au réseau public d'eau potable mise en place par l'aménageur est obligatoire pour chaque construction. Le raccordement et la mise en place du compteur d'eau sont à demander au Syndicat des Eaux de Lauterbourg et Environs par l'intermédiaire de la mairie et aux frais de l'acquéreur du lot.

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 des opérateurs présents dans le secteur.

La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

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 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Le découpage est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 25 lots sur l'ensemble du lotissement.

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 autorisé.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions à usage principal d'habitation devront être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de la voie publique.

Pour les lots 5, 6, 7, 17 et 18, les constructions devront avoir un recul minimal de 1 mètres par rapport aux espaces verts et cheminement piétons.

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin ou les garages, peuvent s'implanter sur limite à condition que leur hauteur n'excède pas 3.00 m.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de respecter les règles ci-dessous :

- La hauteur maximale sur limite séparative, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction, est de 3.00 mètres.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 8 mètres sur 1 côté et 14 mètres sur 2 côtés consécutifs.

D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun de type maisons jumelées concernant au moins deux lots.

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 des documents d'urbanisme en vigueur)

L'ensemble des lots étant en pente, la hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère des constructions, est limitée à 6.00 m, et à 9.00 m au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant travaux.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

L'imperméabilisation du terrain ne pourra porter que sur 60% de sa superficie, au maximum.

Clôture sur limite avec le domaine public

Les clôtures, si elles existent, seront implantées sur limite.

Elles pourront être constituées de haie paysagère (végétaux variés) et seront doublées ou non par un grillage en acier galvanisé ou plastifié, de couleur vert sombre surmontant ou non un muret d'une hauteur de 0.40 m au maximum. La hauteur totale du grillage plus muret ou grillage seul ne dépassera pas 1.40 m.

La clôture sera posée de façon continue en respectant un décrochement correspondant aux parkings privés non clos avec le domaine public.

Clôture sur limite séparative

Elles seront constituées, si elles existent :

- Soit d'un grillage,
- Soit d'un dispositif à clair voie,
- Soit d'une haie vive,
- Soit d'une combinaison des options précédentes.

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 1.40 m pour l'ensemble des dispositifs.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(En complément des 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 feuillues 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,...

Le long des limites Ouest, Sud et Est du lotissement, un rideau/écran végétal sera mis en place par les acquéreurs.

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

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 Colmar, le 12 mai 2022

Modifié le 20 juillet 2022

Modifié le 11 août 2022

