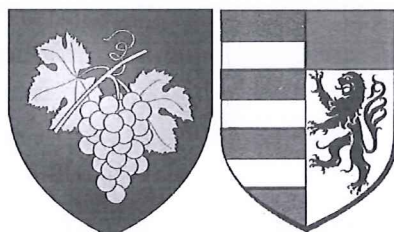


COMMUNE DE HOFFEN - LEITERSWILLER



PA10

LOTISSEMENT

«BRUENNELSALLMEND»

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



10 Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre du SNAL
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

**Permis d'Aménager
Approuvé**

n°PA 06720614E001-m01

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	21/02/2014	Emission du document	AL	JZ
A	01/07/2014	Modifications suite observations DDT	AL	JZ
B	08/12/2014	Modifications suite au conseil municipal	CM	MC

Commune de HOFFEN - LEITERSWILLER

BAS-RHIN

LOTISSEMENT " BRUENNELSALLMEND "

Créé par SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de HOFFEN - LEITERSWILLER, à savoir, le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) en vigueur.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe dans le secteur IAUA du ban communal de HOFFEN - LEITERSWILLER.

La superficie de terrain étant supérieure à 1 hectare, l'urbanisation de la zone est autorisée sous condition de l'application des règles de la zone IAUA pour toute l'opération.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quel que 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 I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

(En complément au P.L.U.)

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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Sans complément au P.L.U.)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

(En complément au P.L.U.)

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...

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.

Les accès véhicules aux parcelles se feront obligatoirement à partir des la voies internes au lotissement, l'accès par la rue du stade est interdite.

Les accès piétons aux lots 16, 17, 18 et 19 pourront s'effectuer soit par la rue du Stade. Pour les lots 18 et 19 un accès piéton est autorisé sur le chemin piéton.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément au P.L.U.)

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 – FT).

Les raccordements sur domaine privé sont à la charge des futurs acquéreurs des lots.

Pour les maisons jumelées ou groupement d'habitations, tous les branchements seront obligatoirement doublés ou multipliés en fonction du nombre d'habitations.

EAU POTABLE :

Le branchement entre la construction et l'amorce mise en place par l'aménageur et raccordé au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction.

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faite auprès du Syndicat des Eaux du Canton de Seltz et environs par l'intermédiaire de la mairie.

ASSAINISSEMENT :

Les acquéreurs des lots devront réaliser leurs travaux conformément aux prescriptions du SDEA et du SICTEU ainsi qu'au règlement sanitaire départemental, notamment en ce qui concerne leur protection contre les retours d'eau du réseau public (article 44 du règlement Sanitaire Départemental)

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 Sarl SOVIA, raccordé aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au Syndicat Intercommunal de Collecte et Traitement des Eaux Usées de HOFFEN 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

Le branchement sur le réseau collectif d'eaux pluviales est obligatoire pour toute construction.

Les eaux pluviales de la parcelle ainsi que les eaux de drainage seront évacuées vers le réseau d'eaux pluviales mis en place par la Sarl SOVIA, raccordé aux réseaux existants.

BASSE TENSION

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

TELECOM

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

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(En complément au P.L.U.)

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif au plan masse. Celui-ci sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 34 lots.

La zone regroupant les lots 15 et 16 est privilégiée pour la construction d'immeubles d'habitat collectif.

La zone regroupant les lots 7, 8 et 9 est privilégiée pour la construction de maisons jumelées, dans le cadre d'un projet architectural commun.

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

(Sans complément au P.L.U.)

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément au P.L.U.)

Les constructions seront édifiées soit à l'aplomb de la limite, soit en respectant un recul minimal de 3.00 m par rapport à la limite séparative.

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

(Sans complément au P.L.U.)

Article 9 - EMPRISE AU SOL

(Sans complément au P.L.U.)

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(En complément au P.L.U.)

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal, indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quel que soit sa nature (terre battue, béton,..), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Le niveau fini du dessus de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 80 cm du niveau fini de la rue desservant le lot, côté accès véhicule. Ceci sera mesuré pour tous points de la construction par rapport à la projection perpendiculaire sur la rue.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(En complément au P.L.U.)

- **Bâtiments :**

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.

- **Matériaux :**

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

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, frontons, corniches, ornements, colonnes ou surcharges architecturales est interdite.

La teinte des matériaux sera tirée du nuancier traditionnel (gris, beiges, ocres, roses, blanc cassé, sable, taupe, terre, rouilles, etc....) à l'exclusion formelle du blanc et des couleurs trop vives.

Toute fresque de façade est interdite.

D'autres teintes apportées par les matériaux sont autorisés pour partie de façade : bardage teinté ou couleur des matériaux de bardage, panneaux colorés, stores, pergolas, auvents, éléments rapportés à la construction. Ces éléments devront s'intégrer en reprenant soit une forme, soit une couleur, soit un matériau existant dans la construction.

- **Toitures :**

Des dispositifs liés aux énergies renouvelables peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

- **Baies et menuiseries extérieures :**

Les ouvertures en façades et pignons devront avoir une cohérence d'ensemble et présenter un aspect simple et proportionné.

- **Stores, pergolas, auvents, éléments rapportés à la construction :**

Ils seront obligatoirement intégrés de façon harmonieuse à la construction principale.

Si ces éléments sont rajoutés par la suite, ils devront également s'intégrer en reprenant soit une forme soit une couleur soit un matériau existant déjà dans la construction.

- **Garde corps de balcons, terrasses et rampe d'accès :**

Ces éléments doivent être, soit en bois naturel ou peint, soit en métal peint ou non, soit en partie pleine (maçonnerie, béton, panneaux, etc). L'utilisation du PVC pour ces éléments est autorisé.

Les matériaux suivants sont interdits : balustre pierre, verre fumé et coloré, polycarbonate.

- **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'une haie vive, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.30 et 0.80 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.60 mètre, sauf dans le cas d'un mur plein, dans quel cas les règles du PLU s'appliquent.

Sur limite séparative :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit d'une haie vive et / ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètre.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(En complément au P.L.U.)

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il devra être réalisé par les acquéreurs au minimum deux places de stationnement extérieures ouvertes sur le domaine public.

Toute place de stationnement doit avoir les dimensions minimum suivantes : 2.50m x 5.00m

L'accès au garage peut être considéré comme place de stationnement, s'il reste ouvert sur le domaine public.

Les immeubles d'habitat collectif devront comporter des locaux destinés au stationnement des deux roues et comportant au minimum 1m² par logement créé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(En complément au P.L.U.)

Les essences végétales admises sont :

- Pour les arbres à hautes ou moyennes tiges : bouleau, charme, cormier, érable champêtre, érable plane, merisier, noyer, tilleul, arbres fruitiers
- Pour les haies vives : noisetiers, aubépine, charmilles, lilas, prunelliers.

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

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(Sans complément au P.L.U.)

Fait à Colmar, le 21 février 2014

Modifié à Colmar, le 08 Décembre 2014