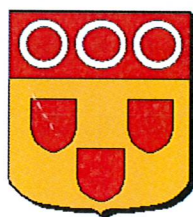


COMMUNE DE SEPOIS-LE-BAS



PA10

LOTISSEMENT **«Au Bord des Etangs du** **Schlossgarten» - Tranche 2**

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



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

Permis d'Aménager
Approuvé
PA06J 305 18 E0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	02/11/2018	Emission du document	RB	PB
1	21/11/2018	Prise en compte remarques Moa	RB	PB

Commune de SEPPOIS-LE-BAS

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT "AU BORD DES ETANGS DU SCHLOSSGARTEN" – Tranche 2

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SEPPOIS-LE-BAS, 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 cette opération.

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 40 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 9 900 m².

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est admis 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.

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, 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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les terrains sont destinés à la construction de logements (ou logements avec activités artisanales, tertiaires, bureaux ou professions libérales sans nuisance sonore, olfactive ou autre – sans possibilité de création de locaux spécifiques liés à l'activité, dont la superficie serait supérieure à 200 m² de surface de plancher).

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, poteaux incendie, coffrets électriques, places de stationnement 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 soit sur la nouvelle voirie qui sera créée depuis la rue du Général Jacques Pol, soit sur la rue du Général Jacques Pol.

Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément des 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 dans la rue du Général Jacques Pol. 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 à la Communauté de Communes Sud Alsace Largue 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 lot, seront collectées par le réseau d'eaux pluviales mis en place par la SAS SOVIA, puis rejetées dans le réseau existant dans la rue du Général Jacques Pol.

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

Chaque acquéreur devra effectuer une demande Communauté de Communes Sud Alsace Largue 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.

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 de la Mairie de SEPPOIS-LE-BAS qui transmettra les données au SIAEP Seppois-le-Bas-le-Haut. Ces raccordements seront aux frais des propriétaires des lots.

ELECTRICITE

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

TELEPHONIE / TELEDISTRIBUTION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès des opérateurs présents sur le secteur. 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 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 40 lots sur l'ensemble du lotissement.

La construction de maisons jumelées est autorisée.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est admis 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 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. 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

(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.

Seules les constructions telles que piscines (dont le bord devra être situé à 1 mètre au moins de la limite), abris de jardin, carports, garages, celliers et ateliers pourront être implantées sur les limites séparatives. Leur hauteur ne devra pas excéder 3.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel sous la construction. La longueur construite sur une limite séparative ne pourra excéder 6.00 m ou 11.00 m sur deux limites consécutives. D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun.

En ce qui concerne les lots 5 à 18, un retrait de 15 m est à respecter pour la limite de construction des bâtiments d'habitation par rapport à la limite cadastrale délimitant la zone boisée. Cette limite est réduite à 10 m pour les constructions annexes.

Article 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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 6.00 m à l'égout ou 7.00 m à l'acrotère, et à 9.00 m au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous la construction.

En cas de construction de garage accolé avec demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7.00 m à l'égout du toit, et 10.00 m au faîtage.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 80 cm du niveau fini de la nouvelle voirie. Cette cote pourra être portée à 1.20 m dans le cas de constructions avec demi-niveau.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Bâtiments :

Type d'architecture :

Toute architecture à référence régionale est interdite (colombage, chalet bois, toiture mansardée, etc...).

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.

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.

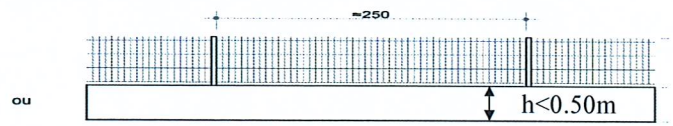
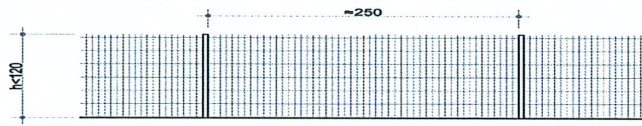
Si une clôture est érigée, elle devra être en conformité avec les schémas ci-dessous :

- 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.

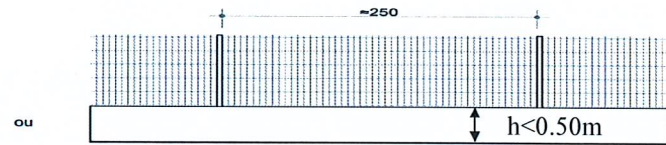
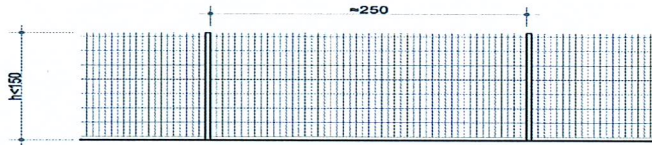
Seule la végétalisation des clôtures pourra assumer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

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 120 cm.

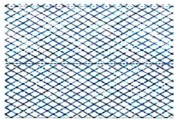


Clôtures sur limite séparative :
Hauteur maximum de 150 cm.

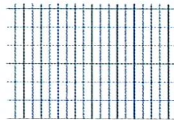


TYPES DE MAILLE

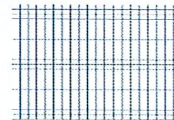
Simple torsion



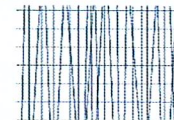
Mailles rigides : treillis soudés décoratifs, simple ou double fils



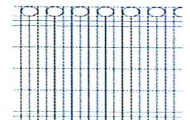
ou



ou



ou



Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera deux places de stationnements (de dimensions 2.50x5.00 m) minimum dont au moins une extérieure, non clôturée par rapport au domaine public.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La superficie des espaces plantés doit être moins égale à 35% de la superficie de la parcelle.

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,...

Espèces végétales interdites :

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, lauriers, conifères 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.

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 21 Novembre 2018