

COMMUNE D'OBERHOFFEN LES WISSEMBOURG



PA10

LOTISSEMENT  
«IM KRESSENBERG»

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

ARCHITECTE



26 rue du Rhône  
67115 PLOBSHEIM  
Tél. : 09-64-09-83-34  
Fax : 03-88-81-28-43

Permis d'Aménager  
Approuvé

PA06734420R0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	16/01/2020	Emission du document	RB	PB
1	02/03/2020	Prise en compte des remarques du service instructeur	RB	PB

BAS-RHIN

**LOTISSEMENT "IM KRESSENBERG"**

Créé par SOVIA

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**DISPOSITIONS GENERALES**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'OBERHOFFEN LES WISSEMBOURG, 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 m<sup>2</sup>.

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.

**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**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les terrains sont destinés à la construction de logements (ou logements avec activités artisanale, tertiaire, 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 m<sup>2</sup> 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, stationnements 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 Vignes.

### **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 Société 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 SIEARR de RIEDSELTZ 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 SOVIA, stockées puis rejetées dans le Hausauerbach après traitement.

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

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au SIEARR de RIEDSELTZ 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 d'OBERHOFFEN LES WISSEMBOURG qui transmettra les données au SIEARR DE RIEDSELTZ. 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 des 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 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**

(Sans complément des 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)

### **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)

Tout point du faitage de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 10 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 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Tout point de l'éégout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

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

Le niveau de dessus de la dalle basse du rez-de-chaussée devra se situer entre -1.00m et + 1.00m du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

#### **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, sans pli.
- 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.

## **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.

## **Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

(En complément des 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 stationnement.

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera deux places de stationnements, dont une extérieure, hors garage (le carport peut être inclus dans ces places).

La zone dévolue aux véhicules sur la parcelle sera limitée dans une profondeur de 15 mètres en recul du domaine public, ceci ne s'applique pas pour les parcelles en second rideau.

## **Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Une bande arborée sera constituée le long de la limite Nord des lots 1, 5 et 9, dans l'emprise du lotissement.

### **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, 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.

## **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 16 janvier 2020

Modifié le 02 mars 2020