

COMMUNE D'OBERHOFFEN LES WISSEMBOURG



PA10

LOTISSEMENT
« IM KRESSENBERG II »
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**

PA 06734421 R0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	17/09/2021	Emission du document	RB	PB
1	20/12/2021	Modification article 4	RB	PB

BAS-RHIN

LOTISSEMENT "IM KRESSENBERG II"

Créé par SAS 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 20 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 5 000 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 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, 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.

La liaison entre le regard et la maison est à la charge de l'acquéreur et les travaux devront être réceptionnés par le SIEARR.

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 de drainage de chaque parcelle devront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales mis en place par la SAS SOVIA.

Une cuve enterrée de rétention des eaux pluviales à raison d'un volume de stockage minimum de 3000l/are de surface imperméabilisée avec un débit de rejet vers le regard privatif de 5 l/s/ha sera mis en place par l'acquéreur du lot. Cette cuve pourra servir à l'irrigation des jardins.

Il est prévu un branchement indépendant pour chaque lot constitué d'un regard double dédié aux eaux pluviales et eaux usées. Ce regard 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 20.

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.

En ce qui concerne le lot 7, les constructions devront respecter une distance de recul d'au moins 6.00 m par rapport aux berges du Hausauerbach.

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)

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 faîtage de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 10 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Tout point de l'acrotère de la construction ne pourra dépasser une hauteur de 7 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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 mur bahut n'est pas autorisée. Seule la végétalisation des clôtures pourra assumer la fermeture visuelle de chaque parcelle.
- un espace d'au-moins 10 cm sous la clôture devra permettre le passage de la petite faune.

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.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(En complément des 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 des documents d'urbanisme en vigueur)

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

L'accès au garage peut être considéré comme place de stationnement.

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera au minimum 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, 2 et 3, 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 17 septembre 2021
Modifié le 20 décembre 2021

