

COMMUNE D'ORBÉY



PA10

LOTISSEMENT

« GRAINE CHAMPS »

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



10 Place du capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre de l'UNAM
E-mail : 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

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	13/05/2019	Emission du document	CM	PB
A	08/08/2019	Modification du permis d'aménager	CM	RB
B	09/09/2019	Modification toitures	CM	RB
C	13/12/2021	Modification parcellaire, modification du cheminement piéton et modification du règlement	CM	RB

COMMUNE D'ORBÉYHAUT-RHIN**LOTISSEMENT " GRAINE CHAMPS "**Crée par SAS SOVIA**DISPOSITIONS GENERALES**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'Orbey, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

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 38 lots sur l'ensemble de ce lotissement.

La construction de maisons jumelées et de petits collectifs est autorisée.

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

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

Article I - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article II – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article III - ACCES ET VOIRIE :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

(se reporter au programme des travaux et au plan voirie PA8b)

Les accès véhicules aux parcelles se feront obligatoirement à partir de la nouvelle voie interne au lotissement.

Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

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, coffrets électriques, ...

Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Article IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

(se reporter au programme des travaux et aux plans Eau potable, PA8c. – Eaux usées et pluviales, PA8d – Réseaux secs, PA8e)

Le positionnement des branchements est donné à titre indicatif sur les plans.

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

En cas de division de terrain, chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement complet.

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 ainsi que la pose du compteur d'eau seront à demander auprès de la commune d'Orbey et seront aux frais des propriétaires des lots.

ASSAINISSEMENT

Tous les acquéreurs devront tenir compte de la profondeur des regards de branchement pour le raccordement de leur construction. Les eaux de drainage seront rejetées vers le réseau d'eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

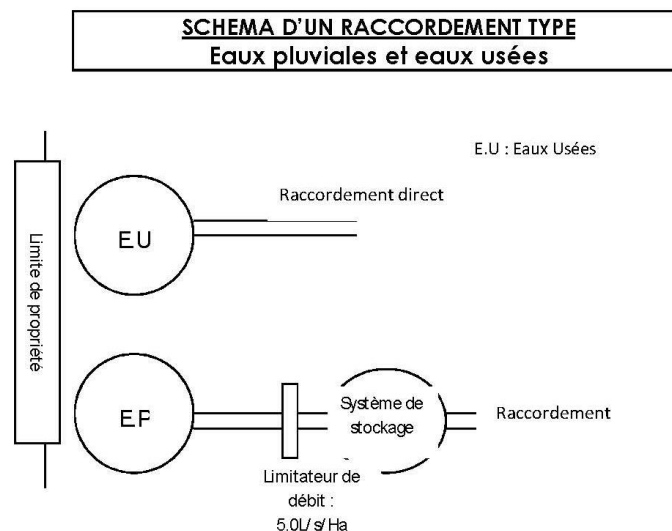
Chaque acquéreur devra effectuer une demande auprès de la Commune d'Orbey pour son raccordement. Par ailleurs, il est tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation du branchement, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

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 SAS SOVIA.

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

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 branchement, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.



BASSE TENSION

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

Article V - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article VI - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article VII - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives selon les critères suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative de devra pas excéder 3.50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur est calculée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne pourra dépasser 8m.

Article VIII - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Article IX - EMPRISE AU SOL :

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article X - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Pour chaque lot, le niveau de référence sera le niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction projetée hors construction annexe (garage, remise, abris de jardin...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Il pourra être dérogé à cette hauteur maximale exclusivement en cas de construction de bâtiment collectif.

Article XI - ASPECT EXTERIEUR

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

- **Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

- **Matériaux :**

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage rural. L'usage de couleurs vives en façade est proscrit. Les couleurs devront respecter le nuancier en vigueur dans la Commune.

En cas de construction de toiture à 2 pans, la couleur devra être de type ardoise.

- **Clôtures :**

La mise en place de clôtures est facultative. Si une clôture est érigée, sa construction est soumise à l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

Les clôtures doivent assurer la continuité de l'aspect de la rue par référence au bâti existant, de même que le portail.

Elles seront de préférence constituées par des haies vives.

Toutefois, elles peuvent également être constituées par des grilles ou grillages ou encore par une murette de faible hauteur (0.40m au maximum, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable d'une hauteur totale maximum de 1.80m, murette comprise, s'il y a lieu.

Les pare-closes ou claustras en bois d'une hauteur maximale de 2.00m sont admises en limite séparative.

En cas de mur de soutènement sur limite séparative, la hauteur totale, clôture comprise, ne pourra excéder 3.50m.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Elles seront dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

- **Toitures :**

Les toitures à 2 pans et les toits plats sont autorisés pour tout le lotissement.

En cas de toitures à 2 pans, le volume principal devra être à 2 pans et un toit plat pourra être admis sur les volumes annexes (exemple garage accolés ou non) et sur les avancées de toit, vérandas et toitures terrasses. Dans ce dernier cas (avancées à toit plat), les toitures terrasses ou végétalisées pourront être autorisées.

En cas de toit plat sur le volume principal, la terrasse ne sera pas admise sur la toiture sommitale si la maison comporte plusieurs niveaux différents de toitures plates.

Dans le cas de la toiture sommitale, il est recommandé que celle-ci soit végétalisée.

Article XII - STATIONNEMENT :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Concernant les maisons individuelles uniquement :

Il devra être réalisé par les acquéreurs, deux places de stationnement par logement dont une au moins extérieure, de dimensions minimales 2.50 m x 5.00 m. L'accès au garage peut servir de stationnement.

Article XIII - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

La végétalisation sur les parcelles sera à base d'arbres à hautes tiges ou de haies vives composées d'essences locales (fruitières ou feuillues).

Chaque acquéreur devra prévoir une solution de compostage pour ses biodéchets.

Article XIV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Colmar, le 13 Mai 2019

Modifié le 08 Août 2019

Modifié le 09 Septembre 2019

Modifié le 13 Décembre 2021