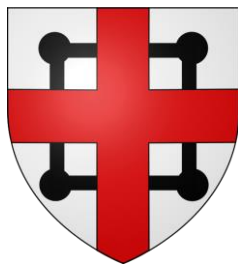


COMMUNE DE LARGITZEN



PA10

LOTISSEMENT « LES HAUTS-DE-LARGITZEN » 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

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	27/04/2018	Emission du document		
1	12/11/2019	Prise en compte remarques Moa	RB	PB

Commune de LARGITZEN

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT "LES HAUTS-DE-LARGITZEN"

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LARGITZEN, 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 4 990 m².

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.
- Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Toutes les occupations du sol prévues à l'article 6-C (périmètre éloigné) de l'arrêté préfectoral du 28 février 2008 portant sur les périmètres de captage des eaux.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Sont autorisées toutes les occupations du sol liées à l'habitat et ses annexes y compris les piscines ainsi que les locaux d'activités professionnelles à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage (trépidations, odeurs, bruits, stationnement...).

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)

L'accès aux lots se fera exclusivement par la voie intérieure du lotissement ou la rue des Vergers indiquée sur le plan de composition d'ensemble du projet côté dans les trois dimensions (PA4). Tous les lots ayant une limite adjacente à un chemin rural pourront bénéficier d'un seul accès exclusivement piéton à ce chemin.

Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

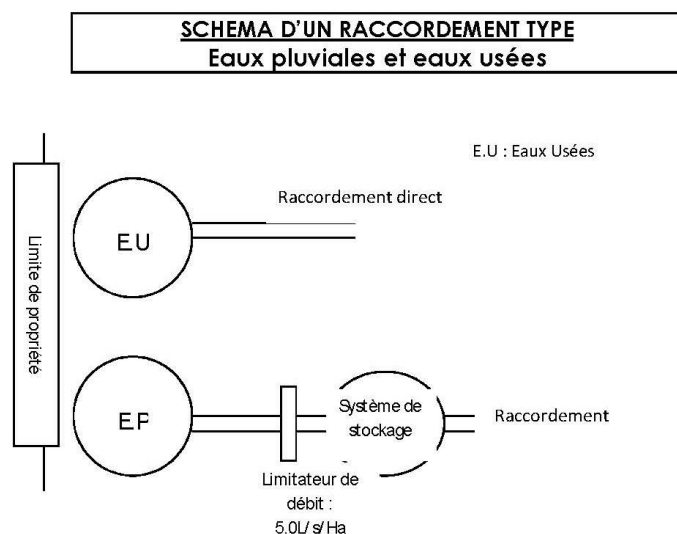
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération, conformément aux réglementations en vigueur.

Chaque acquéreur équipera la partie privative de son branchement d'eaux pluviales d'un dispositif évitant les retours d'eau en provenance du réseau de collecte.

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 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.



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 20 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 permis 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 mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous la construction, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Seules les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative. Leur hauteur ne devra pas excéder 3.00 m hors tout, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel sous la construction. La longueur construite sur une limite séparative ne pourra excéder 7.00 m, ou 12.00 m sur deux limites consécutives. D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun. En plus du garage, une seule annexe indépendante de l'habitation principale dont la surface au sol ne pourra pas excéder 10 m², est autorisée.

Les piscines doivent être implantées à 2.00 m au minimum des limites séparatives.

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

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 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)

Pour les lots situés au Nord de la voie projetée, à l'exception de la parcelle d'angle (lot 4), le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée devra se situer au maximum à 0.30 m au-dessus du niveau moyen fini de la voie d'accès au lot considéré.

Pour les lots situés à l'Est de la voie projetée, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée devra impérativement se situer entre 0.20 m et 1.00 m au-dessus du niveau fini de la voie d'accès au lot considéré.

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 7.00 m à l'égout ou 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 constituée de modules accolés avec demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 8.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 10.00 m au faîtage.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les éléments décoratifs étrangers à la région (piliers, balustrades, fustes, chalets alpins, colonnes, tourelles...) ou tout autre élément de pastiche, de style antique ou rococo sont interdits.

Toute imitation de matériaux sera interdite (faux moellons, fausse brique, faux pans de bois...)

L'ensemble des menuiseries de bâtiments, à savoir portes d'entrée, portes de garage, fenêtres, volets etc devra être traité dans le même matériau et la même couleur.

Les murs de cave ou de vides sanitaires sortis de terre devront être enduits de crépi et en pourront en aucun cas avoir un aspect de béton brut. La couleur du crépi des murs de caves ou de vide sanitaire devra être identique à celle du reste de la construction.

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel (les teintes vives ne sont pas autorisées).

Tout élément (toile, bois, métal, plastique, canisse...) rapporté sur les garde-corps des bâtiments et sur les clôtures est interdit.

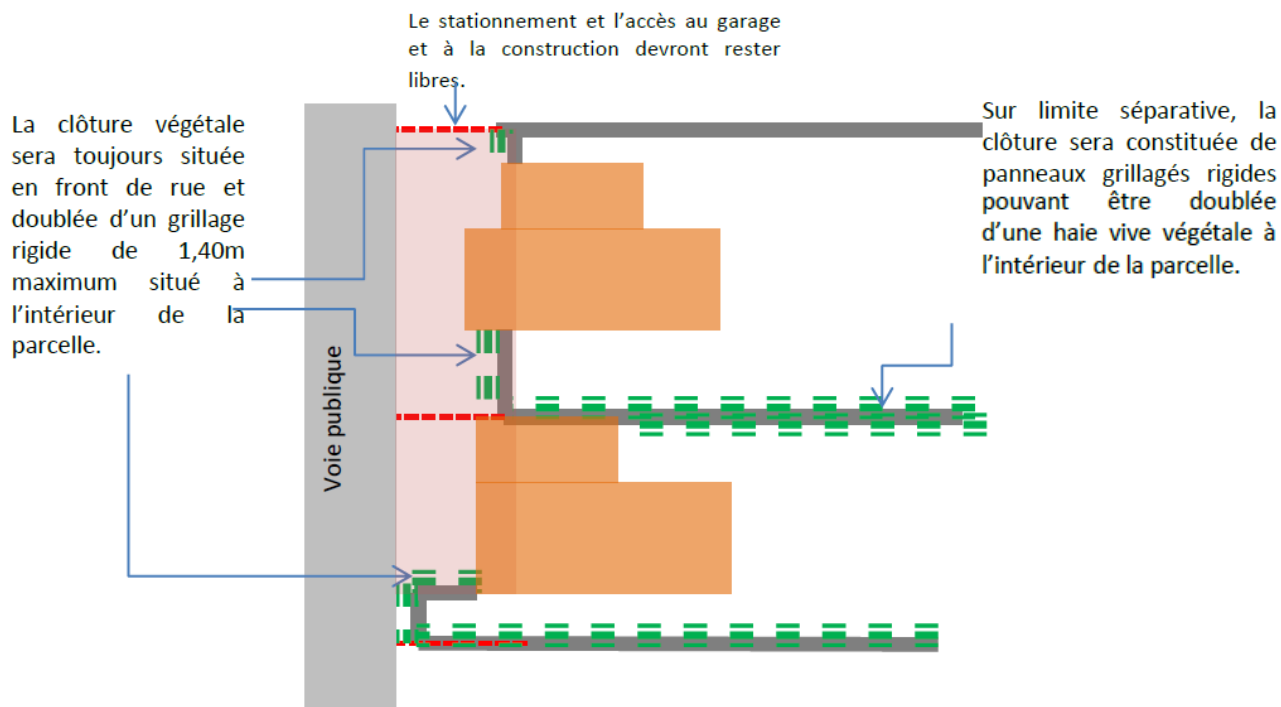
L'utilisation de matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation d'énergie renouvelable est souhaité.

Il n'y pas d'obligation de clore.

La construction de clôtures est soumise à l'obtention d'une déclaration ou autorisation d'urbanisme. Chaque réalisation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie si cet ouvrage n'est pas prévu dans le permis de construire initial. Un croquis de toutes les clôtures avec élément technique et indications des matériaux et de la couleur utilisée, sera impérativement joint à la déclaration.

En cas de clôture sur limite séparative, celle-ci sera constituée de panneaux grillagés rigides d'une hauteur maximale de 1.40 m pouvant être doublés d'une haie vive. Des préconisations d'essences végétales sont présentées en annexe au présent règlement.

En cas de clôture sur limite ou en retrait de la voie publique, celle-ci sera obligatoirement composée d'une haie vive en front de rue. Elle pourra être doublée d'une clôture rigide à l'intérieur de la parcelle constituée de panneaux grillagés. Leur hauteur sera de 1,40m au maximum. Cf. Schéma ci-dessous. Des préconisations d'essences végétales sont présentées en annexe au présent règlement.



Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Il sera exigé a minima la création de 2 places de stationnement de dimensions 2.50x5.00 m, dont au moins 1 extérieure et accessible directement depuis la voie projetée. L'accès au garage pourra être considéré comme espace de stationnement. Celles-ci seront à la charge de l'acquéreur et traitées obligatoirement par un revêtement stable tel que enrobés ou pavés, pavés filtrants, béton structuré.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Pour le maintien de la biodiversité au sein des espaces urbanisés, la plantation d'essences locales et mellifères est privilégiée (ex : noisetier, églantier, mûrier, argousier, cerisiers, pommiers, noyers) par rapport aux plantes d'ornement (les thuyas ne sont pas admis).

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

Les autres plantations situées sur les parties publiques figurant au PA4 seront réalisées par le lotisseur.

Des préconisations d'essences végétales sont présentées en annexe au présent règlement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Ventilation libre par le lotisseur à la vente de chaque lot avec attestation de consommation de la surface de plancher maximale autorisée pour le lotissement au fur et à mesure de la vente des lots.

Article 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé.

Article 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Fait à Colmar, le 13 Novembre 2019

ANNEXE VEGETALE AU REGLEMENT D'URBANISME (PA10)

Arbres : Arbustes : Arbres et arbustes fruitiers :

Acer campestre (érable champêtre) Amelanchier (amélanchier) Corylus avellana (noisetier)
Acer platanoides (érable plane) Buxus sempervirens (buis) Cydonia vulgaris (cognassier)
Acer pseudoplatanus (érable sycomore) Choisya ternata (oranger du Mexique) Juglans regia (noyer commun)
Alnus glutinosa (aulne glutineux) Colutea arborescens (baguenaudier) Malus sylvestris (pommier sauvage)
Betula pendula (bouleau verruqueux) Cornus alba (cornouiller blanc) Mespilus germanica (néflier commun)
Carpinus betulus (charme) Cornus mas (cornouiller male) Prunus avium (merisier des oiseaux)
Crataegus monogyna (épine blanche) Cornus sanguinea (cornouiller sanguin) Prunus mahaleb (cerisier de sainte Lucie)
Fagus sylvatica (hêtre) Euonymus europaeus (fusain d'Europe) Prunus padus (cerisier à grappes)
Fraxinus excelsior (frêne) Hedera helix (lierre) Pyrus communis (poirier sauvage)
Populus alba (peuplier blanc) Hippophae rhamnoides (argousier) Ribes rubrum (groseillier à grappe)
Populus tremula (peuplier tremble) Ilex aquifolium (houx) Ribes nigra (cassis)
Populus nigra (peuplier noir) Ligustrum vulgare (troène commun) Rubus fruticosus (ronce)
Quercus robur (chêne pédonculé) Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies) Rubus idaeus (framboisier)
Quercus petraea (chêne rouvre) Potentilla fruticosa (potentille)
Robinia pseudoacacia (robinier) Prunus spinosa (prunellier)
Salix (saules) Rhamnus frangula (bourdaine)
Sorbus aria (alisier blanc) Rosa canina (églantier commun)
Sorbus aucuparia (sorbier des oiseaux) Rosa rugosa (rosier rugueux)
Sorbus domestica (cornier) Salix (saules)
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles) Sambucus nigra (sureau noir)
Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles) Syringa vulgaris (liilas)
Ulmus carpiniifolia (orme à feuilles de charme) Viburnum lantana (viorne lantane)
Ulmus glabra (orme blanc) Viburnum opulus (viorne boule de neige)