

SAREST
Lotissement « LES COQUELICOTS »
Demande de Permis d'Aménager

CM-CIC Immobilier

AMÉNAGEMENT FONCIER

HEIDOLSHEIM

Lotissement 'Les Coquelicots'

Dossier de Permis d'Aménager

Tranche 1

PA 10 Règlement

PA MODIFICATIF du 24 janvier 2017

1. Généralités

Le présent règlement complète les dispositions du Règlement National d'Urbanisme s'appliquant au territoire de la commune de Heidolsheim.

1.1 Modalités de réalisation du lotissement

Le présent lotissement comprend un nombre maximum de 25 lots. Il sera réalisé sous la forme d'un « lotissement à la demande ».

A cet égard, est joint un plan définissant la composition d'ensemble du projet et faisant apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements et des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

La définition et l'importance des lots seront fixées au fur et à mesure soit d'une demande d'acquisition, soit d'une demande de permis de construire.

1.2 Opposabilité du règlement

Les prescriptions du présent règlement doivent être visées et annexées à tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et notamment dans les actes de mutation ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

2. Règles

Il s'agit d'une opération consacrée principalement à la création de logements.

➤ Article 1 – Occupations et utilisations admises

1. Rappel :

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (articles L.441.1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme).

2. Sont admis :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances, annexes et abris de jardin.

3. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat si la surface totale de l'activité, stockage compris, ne dépasse pas 75 m² et que l'activité exercée ne crée pas de nuisances

SAREST
Lotissement « LES COQUELICOTS »
Demande de Permis d'Aménager

(bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations...) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel du projet.

- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans le projet et qu'ils respectent les règles qui suivent.

➤ **Article 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non décrites à l'article 1 de ce règlement.

➤ **Article 3 – Accès et voirie**

Les accès aux parcelles pour les véhicules doivent se faire au niveau des places de parking aménagées par le lotisseur.

Au droit des noues, les accès aux parcelles pour les piétons doivent se faire exclusivement au niveau des passages réalisés par l'aménageur.

Tout accès sur les espaces verts publics dessinés sur le plan composition est interdit.
Pour les parcelles situées au Sud du projet, aucun accès sur le chemin d'exploitation ne sera admis.

➤ **Article 4 – Desserte par les réseaux**

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Réseau d'assainissement

2.1 Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2 Eaux pluviales

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement (toitures, terrasses, aires de circulation...) recueillies sur les parcelles privatives seront infiltrées sur chaque parcelle.

La réutilisation des eaux de toitures n'est autorisée que pour des applications non alimentaires (arrosage, lavage...).

Concernant l'infiltration des eaux de toitures, l'usage de puits perdus ou de tout autre système d'injection direct dans la nappe est interdit.

L'infiltration devra se réaliser à travers un massif d'infiltration ou au travers du sol naturel en place d'une épaisseur minimale de 1 m.

Si la possibilité d'infiltration des eaux de ruissellement est employée, le système doit faire l'objet d'un contrôle effectué par les autorités compétentes.

SAREST
Lotissement « LES COQUELICOTS »
Demande de Permis d'Aménager

Sous-sols :

En cas de création d'une dalle en dessous du niveau de la chaussée au droit de la parcelle, le constructeur doit installer l'ensemble des ouvrages techniques nécessaires (pompes de relevage, cuvelage...) pour protéger la construction contre les risques d'inondation par les eaux de ruissellement et d'infiltration des eaux de la nappe phréatique, et pour assurer l'évacuation des eaux usées.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux (SDEA) et feront l'objet d'un contrôle par leurs services. Tous les aménagements devront être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

➤ **Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Est considérée comme annexe toute construction volumétriquement distincte de la construction principale, qu'elle soit accolée ou non (ex : garage, abri de jardin, piscine...).

Dispositions générales

Le faîtage principal des constructions devra respecter l'orientation indiquée sur le plan de composition.

Les constructions doivent être réalisées à l'intérieur de la plage d'implantation indiquée au plan de composition. Cette plage d'implantation précise un recul par rapport à la voie de desserte du lotissement.

Pour les îlots concernés par une ligne d'accroche, conformément au plan de composition, au moins un tiers d'une des façades de la construction devra être implanté sur cette ligne d'accroche.

Par exception, les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m maximum, ainsi que les piscines enterrées sans limitation de taille, peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre.

➤ **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour l'appréciation des hauteurs indiquées au présent article, il convient de se reporter à l'article 7 du présent règlement.

Les plages d'implantation indiquées au plan de composition précisent les retraits ou les mitoyennetés possibles par rapport aux parcelles voisines.

Dispositions générales

Constructions sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative :

- en cas de maisons en bandes ou jumelées, sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie
 - dans les autres cas, les constructions devront respecter l'ensemble des conditions suivantes :
- Une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3,50 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible au-dessus d'un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
 - Une longueur maximale inférieure ou égale à 10 mètres sur limite séparative.

Les annexes peuvent s'implanter librement sur limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres à la condition que :

SAREST
Lotissement « LES COQUELICOTS »
Demande de Permis d'Aménager

- Tout point de la construction au niveau de cette limite ne dépasse pas 3,5 mètres de hauteur
- Aucune partie ne soit visible au-dessus d'un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur précitée
- La longueur sur limite (ou dans le recul précité) n'excède pas 10 mètres.

Implantation avec prospect :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées en limite ou à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

➤ **Article 7 – Hauteur des constructions**

Mode de calcul

Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Ces hauteurs sont mesurées verticalement par rapport au niveau moyen de la voirie finie en limite de propriété. Dans le cas de l'existence de plusieurs voiries, c'est la voirie par laquelle se feront les accès automobiles à la parcelle qui doit être prise en compte comme référence.

Dispositions générales

Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère de la toiture
- 12 mètres au faîtage

Le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée de toute construction ne pourra être implanté à plus de 0,40 mètre de hauteur par rapport au niveau moyen fini de la voirie d'accès des véhicules sur la parcelle.

Le niveau fini du plancher des garages sera implanté à une profondeur maximum de 0.5 mètre de hauteur par rapport au niveau fini de la voirie d'accès des véhicules à la parcelle. De plus, la pente d'accès à l'éventuel garage ne devra pas excéder 10%.

➤ **Article 8 – Aspect extérieur des constructions**

Les remblais

Les remblais ne pourront excéder la hauteur de 0,40 mètre par rapport au niveau de voirie au droit de l'accès sur la parcelle.

Les toitures

Le sens du faîtage principal de la construction devra respecter le sens indiqué au plan de composition.

Les volumes principaux des toitures pourront être à deux pans, avec une pente qui devra être alors comprise entre 30 et 45° par rapport à l'horizontale. Les toits plats seront aussi admis. La hauteur maximum de la construction sera alors de 6,5 mètres. Les volumes munis d'un toit plat peuvent être couverts par une toiture végétalisée.

Les toitures pyramidales ou toitures à pentes inégales sont interdites.

SAREST
Lotissement « LES COQUELICOTS »
Demande de Permis d'Aménager

Les pentes des toitures correspondant à des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction, tels que extensions, lucarnes, garages, vérandas, loggias, ...et d'une emprise au sol inférieure à 35m², ne sont pas réglementées.

Sauf toits plats, les matériaux de couverture des volumes principaux seront de teinte rouge ou rouge – brun, à l'exception des ouvrages techniques tels que panneaux solaires et éléments de toiture, ainsi que les vérandas d'une surface inférieure à 35m², ...

Les façades

La couleur des bâtiments devra être choisie dans la charte de coloration jointe en annexe.

Les éléments (piliers, balustrades...) de style antique (grec, romain...) ou rococo sont interdits.

Les façades en bardage d'aspect plastique ou similaire sont interdites. Les autres types de bardage (bois, cuivre, métal...) devront être posés verticalement ou horizontalement et devront s'intégrer à l'environnement existant. Cette disposition exclut notamment tout matériau présentant un aspect brillant, les briques apparentes autres que celles du parement, les parpaings en béton apparent... Les constructions en rondins de bois apparents sont interdites.

Les clôtures

- Clôtures sur rue :

Les clôtures en limite des voies publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre et doublé ou non à l'arrière d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- soit d'un grillage torsadé ou rigide d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, de couleur vert foncé ou de couleur gris.

Toute clôture grillagée doit être doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ou être végétalisée par des plantes grimpantes.

- Autres clôtures :

Elles devront être réalisées avec un grillage de couleur verte/grise ou acier galvanisé d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Toute clôture grillagée doit être doublée d'une haie végétale d'une hauteur de 1,80 mètre maximum ou être végétalisée par des plantes grimpantes.

Les clôtures réalisées par l'aménageur devront être maintenues en l'état.

➤ **Article 9 – Stationnement**

Au moins deux places de stationnement seront réalisées, par parcelle privative, à l'extérieur des constructions. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée. La surface minimale d'une place de stationnement est un rectangle de 2,50 par 5m.

Les aires de stationnement rendues nécessaires par l'implantation de bureaux, ou de professions libérales, doivent être créées à l'intérieur des parcelles privatives. Le nombre de places de stationnement sera justifié et précisé sur le plan lors du dépôt du permis de construire.

➤ **Article 10 – Espaces libres et plantations**

Chaque propriétaire devra entretenir son terrain.

Le dossier de demande de permis de construire doit être accompagné par un plan d'aménagement paysager de la parcelle.

Toute clôture devra être doublée d'une haie végétale. Les haies de conifères (de types thuyas, cyprès, sapins, épicéas...) sont interdites.

Un arbre haute tige minimum devra être planté sur chaque terrain.

SAREST
Lotissement « LES COQUELICOTS »
Demande de Permis d'Aménager

➤ **Article 11 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le projet prévoit la réalisation de 4000 m² de S.H.O.N.

Les possibilités maximales de construire seront déterminées pour chaque lot par un certificat fourni par le lotisseur aux constructeurs.