

AGE

GEOMETRES EXPERTS

Département du Haut-Rhin



MPA 10

LOTISSEUR

TERRE & DÉVELOPPEMENT

25 rue de Mulhouse

68000 COLMAR

Mél : terre.developpement@orange.fr

OPÉRATION

Commune de Spechbach-Le-Bas

Lotissement des Verdiers

MODIFICATION DU PERMIS D'AMÉNAGER

MPA10 – Règlement

Dossier A150243

Avril 2015

AGE
CLOG NUNINGER PREVOST-
HABERER
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

Parc des Collines
35 Rue Victor Schoelcher
68200 MULHOUSE
Tél.: 03-89-33-54-84
Fax : 03-89-33-54-85
contact@age.geometre-expert.fr
www.age.geometre-expert.fr

En sus des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SPECHBACH-LE-BAS, à savoir le PLUI de la Communauté de Communes du secteur d'Ilfurth approuvé pour la zone AU par délibération du conseil communautaire le 15 décembre 2011, les divisions parcellaires et les constructions doivent respecter les règles ci-après.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le terrain se situe en zone AUa où s'applique le règlement de la zone AU.

Tous les intervenants à l'acte de bâtir respecteront strictement les prescriptions environnementales reprises en annexe au présent règlement visant à la protection du périmètre rapproché de la station de pompage situé parcelle n° 154 – rue du Puits.

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, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles, destinés à la vente sont interdits.

Se référer également à l'annexe « Prescriptions Environnementales appliquées au périmètre rapproché de la station de pompage située section 3 parcelle n° 154 – rue du Puits ».

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif au plan de masse. Celui-ci sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 37 lots.

Le lotissement est destiné à l'habitat.

En complément aux règles d'urbanisme en vigueur, les sous-sols ne seront pas accessibles aux véhicules.

Les lots 6, 7, 13 et 14 devront ramener leurs déchets et positionner leur boîte aux lettres au début de l'impasse privée, au droit de la rue des Verdiers.

Il est interdit de clôturer ces 2 impasses privées au droit de la rue des Verdiers.

Les lots 5, 8, 12 et 15 ont l'interdiction d'accéder à leur propre lot par les impasses privées des lots 6, 7, 13 et 14.

Les lots 19 et 20 sont avisés de l'existence du captage d'Adduction d'Eau Potable et du Périmètre de Protection Rapproché de Spechbach-le-Bas situé rue du Puits parcelle n° 154 (angle Sud du lotissement) – se reporter à l'annexe « Prescriptions Environnementales appliquées au périmètre rapproché de la station de pompage située section 3 parcelle n° 154 – rue du Puits ».

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En complément aux prescriptions de l'article AU3 du PLUI, il y a lieu de se référer au plan de composition, au plan des réseaux et au programme des travaux de viabilité.

Les accès carrossables desservant les lots doivent impérativement tenir compte de la présence des plantations et du mobilier urbain.

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8 ainsi qu'à l'annexe « Prescriptions Environnementales appliquées au périmètre rapproché de la station de pompage située section 3 parcelle n° 154 – rue du Puits »

Une cuve individuelle sera implantée, à la charge de l'acquéreur, sur chaque lot et ne sera qu'à usage exclusif de l'évacuation des Eaux Pluviales. Le débit de fuite de cette cuve sera limité à 1 litre/seconde/lot pour une pluie décennale.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans complément aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans complément aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En complément aux prescriptions de l'article AU 7 du PLUI, aucune habitation ne peut être édifée en limite séparative de propriété.

Ne sont pas concernés les annexes non habitables (garages, abri de jardin, ...).

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans complément aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En modification aux prescriptions de l'article AU 10 du PLUI, la hauteur maximale des constructions est limitée en tous points à 10 ml depuis le niveau fini de la voie publique située à l'entrée du lot privé, sauf pour l'alinéa 10.3 ci –après.

Toutes les constructions devront être composées de 2 niveaux habitables, à savoir :

- 10.1 Rez-de-chaussée + Combles aménageables avec hauteur maximale au faîtage : 10ml.
- Ou
- 10.2 Pour les toitures terrasses : Rez-de-chaussée + un étage ou non, sans dépasser la hauteur maximale de 10ml.
- Ou
- 10.3 Rez-de-chaussée + 1 étage + combles non aménageables avec hauteur maximale au faîtage : 9ml.

De plus, le niveau fini de la dalle du rez de chaussée ne peut être supérieur à 60 cm par rapport au niveau d'accès au lot afin d'éviter l'aspect taupinière.

Les annexes (garages et abri de jardin) devront être implantées au même niveau fini d'entrée du lot privé.

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément aux règles d'urbanisme en vigueur :

Article 11.1 Bâtiments

Tout traitement architectural faisant référence à un style régional autre que l'Alsace, est proscrit.

Les matériaux seront authentiques et simples. Toute imitation telle que faux-moellons de pierre, fausses briques, faux marbre sont interdits.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit.

Article 11.2 Clôtures :

11.21 En bordure du domaine public.

Les clôtures ne peuvent excéder 1.50m de hauteur mesurée par rapport au niveau fini de la voie publique au droit de la parcelle.

Elles sont constituées :

- D'un mur bahut de 50cm surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ou grille. Les portails et portillons reproduisent le même dispositif à claire-voie ou grillage ou grille de la clôture.

Ou

- D'un grillage, grille ou dispositif à claire-voie n'excédant pas 1.50m de hauteur.

Les murs bahuts des clôtures seront traités de la même façon que les murs de la construction.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit.

11.22 Sur limites séparatives.

Elles sont constituées d'un grillage simple torsion vert sombre et/ou d'une haie vive.

Leur hauteur ne dépassera pas 1.50m.

ARTICLE 12. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans complément aux règles d'urbanisme en vigueur.

Pas de stationnement sur le domaine public, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement prévu dans le PLUI sont réalisées sur le domaine privé.

ARTICLE 13. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Arbres

En complément aux prescriptions de l'article AU 13 du PLUI, il y a lieu de se référer au plan de composition : implantation et type d'arbre à respecter.

La plantation devra se faire dans un délai de 18 mois maximum suivant l'obtention du permis de construire et préalablement à la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

Aire de jeux et de loisirs

La parcelle est située entre les lots 8 et 9.

ARTICLE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans complément aux règles d'urbanisme en vigueur.