

nexity

Foncier Conseil

PERMIS D'AMENAGER

"Les Terrasses de Leimbach"

68800 LEIMBACH

Route de Masevaux (R.D.35) – Rue de Roderen (R.D.34)

REGLEMENT

NEXITY Foncier Conseil

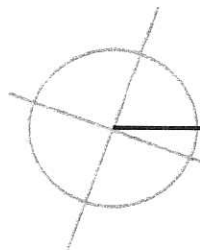
27 Rue du Vieux Marché aux Vins

CS 60011

67031 STRASBOURG CEDEX

Tél. : 03 88 23 25 88

Fax : 03 88 32 41 07



Rémi OSTERMANN

GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

68400 RIEDISHEIM

BP 55 - 85, rue de Zimmersheim

Tél. 03 89 44 19 68

Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH

Cité de l'Habitat

Tél. 03.89.51.26.70

68560 HIRSINGUE

15 rue du G^{al} de Gaulle

Tél. 03.89.07.10.70

REGLEMENT

Lotissement "Les Terrasses de Leimbach"

68800 LEIMBACH

Route de Masevaux (R.D.35) – Rue de Roderen (R.D.34)

REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **LEIMBACH** et composé de **17 lots à bâtir**.

Des divisions supplémentaires pourront être réalisées dans un maximum de 25 lots, permettant ainsi la réalisation de maisons groupées (jumelées ou accolées).

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LEIMBACH à savoir :

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02 juillet 2010, et sous réserves des dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir,

Dans le PLU de la Commune de LEIMBACH, le terrain se situe en zone AU, secteur AUc, pour lequel les règles applicables sont les articles AU1 à AU15.

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 et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières définies ci-après.

.../...

Le règlement de la zone AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LEIMBACH s'applique intégralement dans le cadre de cette opération, et est complété par les articles suivants :

Art. 1 - TAILLE ET FORME DE PARCELLES

(se reporter au plan de composition : PA4)

La taille, la forme et la surface des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4).

Le regroupement de plusieurs parcelles est autorisé sous réserve que l'aspect d'ensemble du lotissement ne s'en trouve pas modifié dans un sens défavorable.

Art. 2 - ACCES ET VOIRIE

(se reporter au plan de composition : PA4)

L'accès aux lots se fera par la voie projetée à l'exception des lots n°1 et 11 à 14 qui pourront accéder directement par le chemin rural.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot, sauf en cas de réalisation de maisons groupées où un deuxième accès sera autorisé.

Aucune sortie directe sur la RD 34 I sur la RD 35 ne sera autorisée.

Art. 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(se reporter aux plans des travaux)

Chaque acquéreur devra impérativement demander l'ensemble des plans d'exécution des travaux auprès du lotisseur de manière à pouvoir définir l'implantation de sa construction et de son accès en fonction des infrastructures prévues au droit de sa parcelle (candélabres, espaces verts, poteau d'incendie, etc...).

Toute demande ultérieure de déplacement ou de modification d'ouvrages liée à une mauvaise implantation de construction et d'accès sera à la charge de l'acquéreur concerné sous réserve que le lotisseur donne son accord à la réalisation de ces travaux.

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Avant tout branchement de la maison d'habitation à l'antenne posée en attente sur la parcelle, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la Mairie de LEIMBACH un dossier de raccordement.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif.

Le réseau communal d'Eaux Usées est raccordé à la station d'épuration de Cernay.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relèvement.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Avant tout branchement des eaux épurées au regard situé à l'intérieur de la propriété, l'acquéreur du lot devra soumettre à la Mairie de LEIMBACH un dossier de raccordement avec indication du système de traitement.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur.

Le futur propriétaire devra s'acquitter de la participation pour le raccordement à l'égout, conformément à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables des voiries privatives (parkings, accès, etc....) devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

Ces regards particuliers seront raccordés au collecteur principal par une canalisation en PVC Ø 160mm.

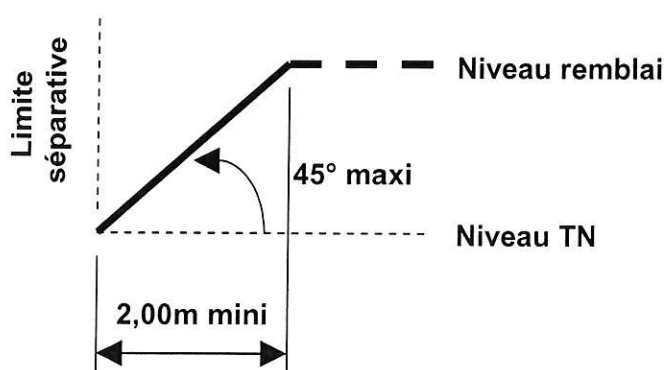
Les eaux de ruissellement provenant d'autres surfaces imperméables des parties privatives (toitures, drainage...) seront collectées et rejetées dans un puits d'infiltration à mettre en place par les futurs acquéreurs, à leur charge, à l'intérieur de chaque lot.

Art. 4 - ASPECT EXTERIEUR**TERRASSEMENTS ET REMBLAIS**

Il ne devra être apporté d'autres modifications aux profils naturels du sol et au paysage existant que celles indispensables à l'implantation des constructions et à l'aménagement d'un accès à la voie desservant la parcelle.

Tous les remblais éventuels sont à la charge de l'acquéreur.

Les remblais sont autorisés à condition qu'ils soient talutés le long de toute limite séparative sur une largeur minimale de 2,00m avec une pente maximale de 45°, le bas de talus pouvant être implanté sur limite.

**BATIMENTS**

La construction de maisons groupées (jumelées ou accolées) est autorisée.

Le volume de la construction doit être traité dans son ensemble avec le même esprit.

Les constructions annexes reprendront les mêmes caractéristiques de volume et de matériaux que la construction principale.

Les façades latérales ou postérieures devront être traitées dans le même esprit que les façades principales.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Dans les cours, les pavés naturels locaux (granit, grès, calcaire, galets) devront être privilégiés, ainsi que le gravier et le gazon.

TOITURES

Le faîtage principal du toit devra respecter le(s) sens de faîtage indiqué(s) pour chaque lot sur le plan de composition joint au présent dossier.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence en bois ; si elles sont réalisées en grillage, celui-ci devra être doublé d'une haie vive d'essence locale.

Chaque réalisation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie si cet ouvrage n'est pas prévu dans le permis de construire initial ; un croquis de toutes les clôtures avec éléments techniques et indications des matériaux et de la couleur utilisée, sera impérativement joint à la déclaration.

PLANTATIONS

L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction devront être traités en jardin d'agrément.

Chaque acquéreur devra planter sur sa parcelle, à sa charge, au moins 2 arbres fruitiers à haute tige.

La haie existante en bordure de la route de Masevaux et la rue de Roderen devra être conservée

Art. 6 - STATIONNEMENT

Chaque lot comprendra, en plus du garage, au moins 2 places de stationnement non closes aménagées sur la parcelle et contigües à la voie de desserte.

L'accès au garage ne pourra d'aucune façon faire office de parking visiteur.

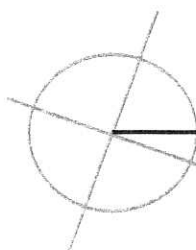
Le stationnement dans la rue projetée est interdit.

Art. 7 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La Surface Hors Oeuvre Nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **4 655 m²**.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Fait à Lutterbach, le 06 septembre 2012



Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

68400 RIEDISHEIM

BP 55 - 85, rue de Zimmersheim
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH 68560 HIRSINGUE
Cité de l'Habitat 15 rue du Gal de Gaulle
Tél. 03.89.51.26.70 Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr