

REGLEMENT LOTISSEMENT MALTERIE

Approuvé par arrêté PA.067.222.10.00001.M02 du 12/04/2016

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement Malterie, situé sur la commune d'Ingwiller, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 1.2 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune, à savoir le Plan d'Occupation des Sols.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.3 Destination des lots

Le lotissement comprend 16 lots à bâtir numérotés de A à P inclus. La superficie totale des lots est de 0,76 ha sur un site de 1,25 ha.

Article 1.4 Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme.

MODES D'UTILISATION ET OCCUPATION DES SOLS

En complément des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Ingwiller au moment de l'autorisation de lotir – à savoir le POS – les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre correspondant au lotissement communal « La Malterie » devront se conformer aux règles particulières ci-après.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2. Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions.
2. Les constructions et installations à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale ou de profession libérale, et toute activité accueillant du public et toute activité accueillant du public, ou générant de la circulation.
3. Les installations classées.
4. Les habitations légères de loisir.
5. Les ouvrages et travaux suivants :
 - les dépôts de matériaux, de déchets et de ferrailles,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et de mobile homes.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le lotissement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage principal d'habitation, ainsi que leurs annexes. Chaque lot ne pourra contenir qu'une seule construction à usage principal d'habitation.
2. Des constructions légères à usage d'annexes ou de garages, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3,00 mètres
3. Une piscine par parcelle, pouvant être implantée à condition que le bassin respecte un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
5. Les installations techniques nécessaires à la mise en place d'équipements publics, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. Une surface minimale de 25 % au sol de la parcelle sera obligatoirement végétalisée.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les acquéreurs des parcelles fixent l'accès sur leur lot librement.

Dans tous les cas, il doit être situé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

L'accès devra être précisé au moment du dépôt de demande de permis de construire, pour validation du service instructeur.

3.2 Voirie

La réalisation de voies d'accès circulables sur parcelle est possible, sans entraîner une diminution des surfaces obligatoirement végétalisées sur chaque parcelle.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Réseau de distribution d'eau

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

4.2 Réseau d'assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des toitures et d'autres surfaces non circulables devront être dirigées vers des dispositifs de stockage enterrés. Les eaux de pluie ainsi récupérées pourront être utilisées pour des usages domestiques, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Le dispositif de stockage se caractérisera par un volume de rétention de 3m³ et d'un régulateur de débit de 0.5l/s.

4.2.4 Eaux de ruissellement des surfaces de stationnement

Les eaux de ruissellement provenant des aires de stationnement privé devront être dirigées vers le réseau public de recueil des eaux de voirie.

4.3 Réseau divers

4.3.1 Electricité

Les constructions seront raccordées au réseau mis en place sur la zone en souterrain sur la partie privative.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES ET LIMITES SEPARATIVES

5.1 Dispositions générales

Les constructions de toute nature doivent être implantées :

- soit à une distance au moins égale à 0,50 mètres comptés à partir de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement des voies : l'implantation d'une partie seulement du bâtiment, ou même d'un angle de la construction seront considérés comme suffisants pour satisfaire à l'exigence de la règle.

5.2 Dispositions particulières

5.2.1 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que les postes de transformation électrique, qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

5.2.2 Toute construction ou installation doit être implantée comme suit :

- soit sur limite séparative,
- soit en léger recul par rapport à la limite séparative,
- soit en respectant la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

6.1 La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 7 mètres à hauteur d'égout.

6.2 Le nombre maximal de niveaux de construction est fixé à deux niveaux hors sols surmontés éventuellement de combles ou d'attiques. En cas de terrains en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen d'assiette de la construction.

6.3 La hauteur maximale des constructions à usage de stationnement (carport ou garage) est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 7 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

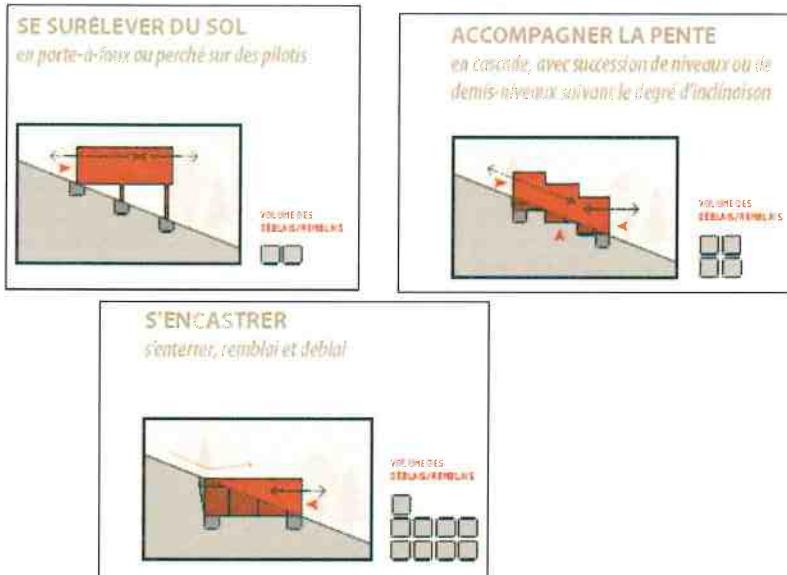
Dans le cas de constructions mitoyennes, les solutions architecturales proposées devront assurer une juxtaposition harmonieuse des volumes bâtis accolés, et tout particulièrement des volumes de toitures.

7.2 Remblais et déblais

La topographie en pente du lotissement impose de fait des déblais ou des remblais. Ceux-ci devront être réduits au maximum en évitant de se poser à plat sur un terrassement.

La pente du terrain naturel devra être respectée. Cependant la mise en place de paliers d'une hauteur maximale de 0,70 m est autorisée.

Les constructions devront, dans la mesure du possible, s'inspirer des schémas ci-dessous :



Source : CAUE, fiche pratique « Habiter en montagne Aujourd'hui »

7.3 Dispositions relatives aux constructions principales et leurs dépendances attenantes

7.3.1 Aspect des façades

Par principe, tous les types de matériaux sont autorisés pour les constructions principales, sous réserve d'une mise en œuvre soignée, qui mette en valeur les qualités esthétiques propres à chaque matériau et souligne – dans la mesure du possible – la réalité constructive de la maison.

Coloration : Les coloris devront être choisis de façon à assurer une bonne harmonie d'ensemble et s'intégrer au paysage. Les couleurs devront être non vives, les teintes « criardes » fortes en couleur sont interdites.

7.3.2 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrées dans la mesure du possible à la volumétrie générale des toitures et / ou des auvents.

7.4 Dispositions relatives aux autres constructions annexes, dissociées de la construction principale

Celles-ci devront être réalisées au moyen d'une structure légère en bois et / ou en métal. Leur couverture devra présenter une pente inférieure à 30°.

7.5 Dispositions relatives aux clôtures

Clôtures sur limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives (feuillus d'essences locales, les conifères sont interdits), soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie discret pouvant être implantés sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 80cm, leur hauteur totale étant limitée à 1,80 m.

Les propriétaires des lots G et M seront autorisés à ériger une clôture végétale pouvant atteindre la hauteur des carports, sans la dépasser, sur leur limite parcellaire mitoyenne avec les carports.

Clôture sur le domaine public :

En l'absence d'une clôture, la séparation entre le domaine privé et l'espace public sera obligatoirement matérialisée par une bordure en béton et pourra être doublée d'une haie végétale. Dans le cas d'une clôture, sa hauteur ne pourra dépasser 1,20 m au niveau du trottoir fini. Elle sera obligatoirement constituée d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale, celui-ci pourra être surmonté d'éléments à claires-voies ; les piliers et les poteaux ne seront autorisés que pour les portails et portillons.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble des lots, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Aucun stationnement devant les parcelles, et plus généralement sur la voirie du lotissement, ne sera autorisé.

Chaque lot devra être doté de deux places de stationnement minimum.

Au-delà de 150 m² de **surface de plancher**, des capacités de stationnements supplémentaires doivent être prévues, à raison d'une place pour 50 m² de surface de plancher supplémentaire entamée.

Pour tous les lots, sauf A- B - C et D, le nombre de stationnement sur parcelle pourra être réduit, dans la mesure où les lots cités bénéficieront d'un emplacement de carport collectif, sans pour autant être inférieur à 1.

Ces emplacements pourront servir de parkings permanents à leurs propriétaires ou aux visiteurs qu'ils accueillent.

La gestion et l'entretien de ces carports seront assurés par chaque propriétaire. Les carports qui ont été réalisés devront être maintenus dans leur aspect et matériau d'origine.

ARTICLE 9 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

9.1 Aménagements paysagers réalisés par l'aménageur sur chaque parcelle

Les surfaces ayant fait l'objet, par l'aménageur, d'aménagements paysagers, doivent être entretenues et maintenues dans leur aspect d'origine.

Les plantations qui y ont été réalisées par l'aménageur doivent être conservées, favorisées dans leur développement et -si nécessaire- renouvelées avec le même choix de variétés végétales.

Les revêtements de sol doivent également être conservés –ou en cas de dégradation renouvelés- dans leur aspect et leurs matériaux d'origine.