B.E.R.EST Agence Lorraine – Z. I. MAISONS ROUGES
8, rue du Luxembourg – 57370 PHALSBOURG
Téléphone : **03.87.24.41.86** - Télécopie : **03.87.24.42.97 -** e-mail : **lorraine@berest.fr**

Département du Bas-Rhin

COMMUNE DE PETERSBACH

Lotissement communal « Les Vergers »

REGLEMENT

Modifié en Décembre 2017

B.E.R.EST Agence Lorraine – Z. I. MAISONS ROUGES
8, rue du Luxembourg – 57370 PHALSBOURG
Téléphone : **03.87.24.41.86** - Télécopie : **03.87.24.42.97 -** e-mail : **lorraine@berest.fr**

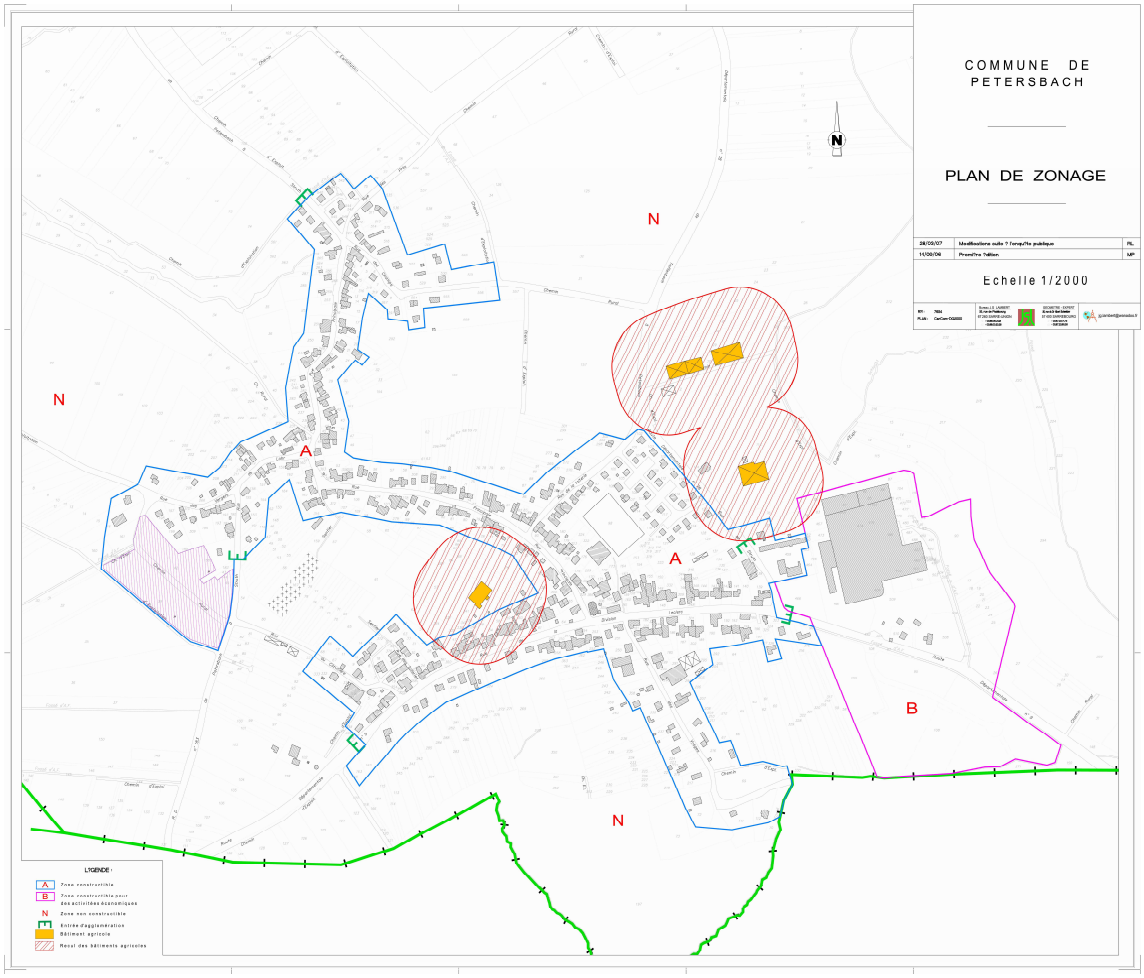
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'Urbanisme

Les règles d'urbanisme et de construction applicables pour l'opération sont celles en vigueur sur le territoire de la commune de PETERSBACH au jour de l'obtention du permis de construire :

- Règlement National d'Urbanisme
- Carte communale

Plan de zonage de la carte communale



En complément des règles générales du règlement National d'urbanisme (R.N.U.), le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit une partie du lotissement.
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être remis à tout propriétaire ou locataire.

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

-toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous.

Sont interdits les bâtiments à usage industriel ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf ceux autorisés par l'article 2.

Sont également interdits les dépôts de toute nature ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non-conformes aux dispositions de l'article 13 ci-après, sauf ceux autorisés par l'article 2.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Le présent lotissement est destiné principalement à l'édification de constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances.

L'affectation de certains locaux à des activités liées à des professions libérales, à des activités artisanales, commerciales ou de service ne pourra être admise que sous réserve que ces activités soient annexes au logement et ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'en particulier elles ne soient pas incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les lots 1,2 et 3 pourront être destinés à la construction d'habitats groupés avec un maximum de 4 logements par lot ou redécoupés en un ou deux lots supplémentaires dans la limite du nombre de lots autorisés qui est de 32.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

1. **Accès**

L'accès aux parcelles à partir de la voie de desserte devra obligatoirement respecter le mobilier urbain mis en place par le lotisseur et figurant sur le plan technique annexé au permis d'aménager.

Les largeurs des accès ne pourront excéder 6 mètres au droit de l'alignement.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Réseau de distribution d'eau potable :

Toute construction d'habitation doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.

Eaux Usées :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau conformément au règlement sanitaire départemental.

Par ailleurs, la mise en place d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Chaque constructeur s'assurera de la faisabilité de son projet en termes de raccordement ; il se renseignera donc sur la profondeur du réseau au droit de sa parcelle afin de pouvoir y rejeter toutes ses eaux. Si la configuration du terrain ou la nature du projet ne permettent pas le raccordement gravitaire des réseaux d'eaux usées ou pluviales de l'ensemble de la construction ou des installations, l'acquéreur aura à sa charge la mise en place d'un système de pompage pour refouler ses eaux dans le réseau public d'assainissement à travers le regard « eaux usées » mis en place en limite de propriété.

Eaux Pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur à travers le regard « eaux pluviales » mis en place en limite de propriété.

Electricité, téléphone:

Les branchements privés des lignes électriques et téléphonique ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Implantation par rapport aux voies : **un recul minimal de 3 mètres** est demandé.

- 6.2. Implantation des abris de jardins et des abris à bois

Ces éléments bâtis seront implantés en fond de parcelle et non en bordure de la voie publique.

- 6.3. Implantation par rapport au sens de faîtage.

Les lots n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 auront impérativement une ligne de faîtage du volume principal du bâtiment principal parallèle à la ligne qui figure au plan de composition.
Sur ces huit lots, les bâtiments en L sont également autorisés, mais seuls les pignons orientés côté rue sont permis (en plus de ceux autorisés de fait vers les limites séparatives).

Les postes de transformation ne sont pas soumis aux règles d'implantation de l'article 6 et devront respecter un recul maximal de 2 mètres de la voie.

ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales et les bâtiments annexes peuvent être implantés sur limite séparative à condition de respecter les prescriptions de hauteur prévues à l'article 10.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

Si la construction jouxte une limite séparative, le linéaire de construction implanté sur limite ne pourra pas excéder **9 mètres** sur limite. Pour une implantation sur deux limites séparatives distinctes (angle d'un lot), ce linéaire cumulé pourra atteindre **14 mètres** tout en respectant un maximum de 9 mètres par limite.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Seule la construction d'abri de jardin, d'abri à bois, de garage (stationnement fermé ou non) ou de piscine, est autorisée de manière indépendante (non obligation de rattachement au volume principal de l'habitation).
La construction indépendante ainsi définie, est ici défini comme une construction ne pouvant excéder une surface de 6 m x 6 m au sol pour les abris de jardin, abris à bois et les garages.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à édifier sur la parcelle ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

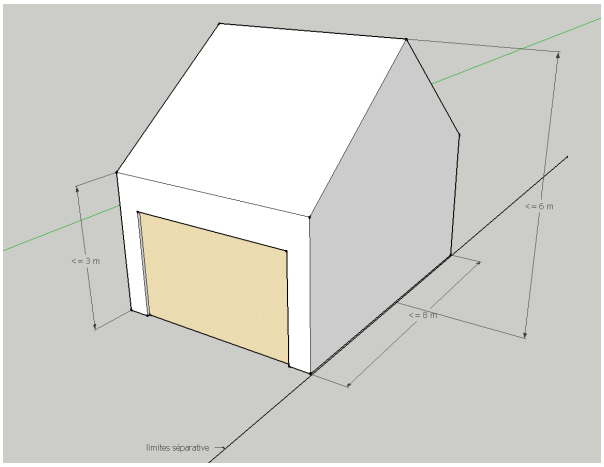
La hauteur maximale pour une construction projetée avec toitures à pentes est fixée à **10,50 mètres au faitage**. Pour les maisons à toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder **7,50 mètres**.

Sur la bande de terrain située entre 0 et 3 mètres
Pour les constructions principales implantées sur limite(s), la partie de construction comprise dans la bande des 0 à 3 mètres de la (des) limite(s) en question, ne pourra pas excéder une hauteur de **3 mètres** à l'égout, et **6 mètres** au faitage. Le linéaire de faitage ne pourra pas être implanté sur limite.

Pour les constructions à toitures plates implantées sur limite(s), la partie de construction comprise dans la bande des 0 à 3 mètres de la (des) limite(s) en question, ne pourra pas excéder une hauteur de **4 mètres** à l'acrotère

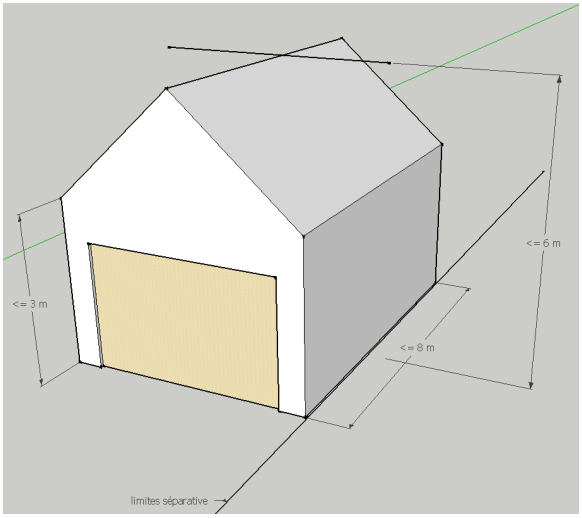
La hauteur maximale est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel de l'assiette de la construction avant tout remaniement.

Pour les abris de jardin et autres constructions distinctes du bâtiment principal, la hauteur maximale autorisée au faitage est de **6 mètres**.

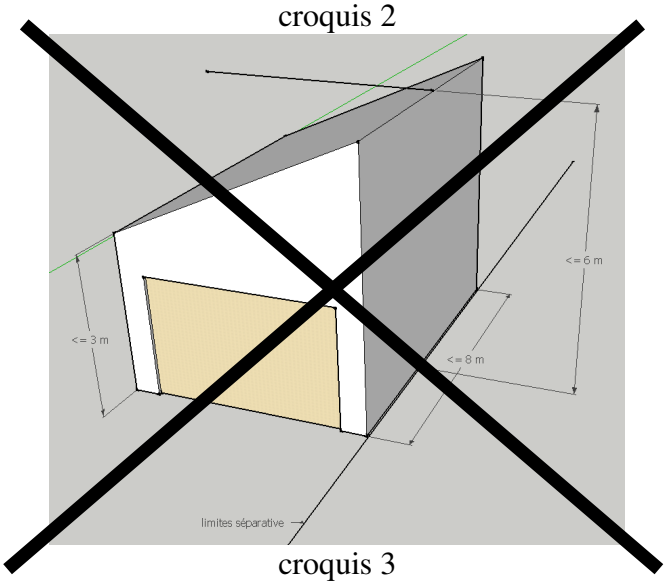


croquis 1

ou



croquis 2



croquis 3

Pour toutes les constructions annexes implantées sur limites, la hauteur ne pourra excéder **3 mètres** à l'égout, et **6 mètres** au faitage. Le linéaire de faitage ne pourra pas être implanté sur limite (voir croquis 3).

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions
Les chalets en bois de rondins, de fust sont interdits.

Les toitures
D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les toitures pour les bâtiments à usage d'habitation, si elles sont à deux pentes, devront avoir des pentes comprises entre 40° et 52° et si elles sont à quatre pentes, devront avoir des pentes comprises entre 30° et 40°.
Des adaptations peuvent toutefois être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance par rapport à la volumétrie générale des constructions édifiées sur la parcelle (auvents, appentis...).

Les toitures à toit plat sont autorisées.

Les toitures autres que les toits plats seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle (couleur rouge, flammée ou brune).
Pour les abris de jardins, l'aspect extérieur devra être compatible avec l'environnement (bois), toitures en tuiles, bois, vertuiles.

Les clôtures
Les clôtures doivent se réaliser selon les prescriptions réglementaires énoncées ci-dessous.

- Clôtures sur rue implantées à l'alignement de la voie

La limite du domaine privé pourra être matérialisée par une petite bordurette préfabriquée ou un petit muret en maçonnerie dont la hauteur n'excèdera pas 0,50 m par rapport au niveau de la rue.

Ce dispositif pourra être surmonté d'un grillage de jardin discret ou d'une palissade en bois.
Les hauteurs sont limitées comme suit :

- pour un dispositif constitué d'un muret, de grillage ou d'une palissade : 1 m 20
- pour des éléments végétaux : 2 m

- Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives sont laissées au choix du constructeur.
Leur hauteur n'excèdera pas deux mètres.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

Les besoins en stationnement des véhicules seront assurés en partie sur la voie publique grâce à trois parkings de 3, 4 et 5 places.

Le reste des stationnements sera assuré dans l'espace privé à l'intérieur des parcelles.

Il est exigé au moins deux emplacements de stationnement en dehors de la construction pour chaque logement.

Pour les lots n°1,2 et 3 destinés à l'habitat groupé, il est exigé au moins une place de stationnement par logement en dehors de la construction.

Pour des activités autorisées, il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires directement accessibles du domaine public, par activité créée.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément, en espaces verts, en jardins ou potager, en dehors des emplacements de stationnement et de circulation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14: Coefficient d'occupation des sols

Le C.O.S est fixé librement par le lotisseur pour chaque parcelle dans la limite de 0.5 pour l'ensemble de la zone.

Pièces jointes :

- Palette de coloris
- Document informel du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Fait à PETERSBACH, le 11 décembre 2017

Le Maire

Christian SCHMITT