


# Commune de Petit-Rederching





## Aménagement du lotissement 'A l'Orée Des Champs' Tranche 1

### PERMIS D'AMENAGER UN LOTISSEMENT

#### PA 10 - Règlement

		<b>SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE</b> 6B Rue de Weyer 67320 DRULINGEN Tél : 03 88 00 61 37 - Télécopieur 03 88 00 69 58 Email : archiba@orange.fr		
		<b>Bureaux d'Etudes Réunis de l'EST</b> 8, rue GIRLENHIRSCH - BP 30012 - 67401 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN Tél : 03 88 65 36 06 - Télécopieur : 03 88 67 33 52 Email : berest@berest.fr <b>BEREST Lorraine</b> 8, rue du Luxembourg ZI Maisons Rouges 57 370 PHALSBOURG Tél : 03 87 24 41 86 - Télécopieur 03 87 24 42 97 Email : lorraine@berest.fr		
Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification	
I01	18/04/2018	SCHUTZ-KUCHLYA	Version initiale	
I02	11/07/2018	SCHUTZ-KUCHLYA	Version modifiée suite aux observations du service instructeur	
Responsable Projet		Vérificateur	Echelle	N° Affaire
WEIRICH Christian		WEIRICH Christian		57 0535 16 112 1 0
Nom de fichier		16-112-1-T-PL-N001-I02-PROJET2 travail2.dwg		



	B.E.R.E.S.T Agence Lorraine – Z. I. MAISONS ROUGES 8, rue du Luxembourg – 57370 PHALSBOURG Téléphone : <b>03.87.24.41.86</b> - Télécopie : <b>03.87.24.42.97</b> - e-mail : <a href="mailto:lorraine@berest.fr">lorraine@berest.fr</a>
	SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : <b>03 88 00 61 37</b> - Télécopie : <b>03 88 00 69 58</b> - e-mail : <a href="mailto:archiba@orange.fr">archiba@orange.fr</a>

# COMMUNE DE PETIT REDERCHING

## Aménagement d'un lotissement communal

### PA 10 - REGLEMENT


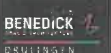
**11 Juillet 2018**

## 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 Petit-Rederching au jour de l'obtention du permis de construire.



En complément des règles générales du règlement National d'urbanisme (RNU) et du Plan local d'Urbanisme (PLU), le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

	<p>B.E.R.E.S.T 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</p>
	<p>SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : 03 88 00 61 37- Télécopie : 03 88 00 69 58 - e-mail : archiba@orange.fr</p>

3

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.

## **1/ GENERALITES :**

### **Article 1**

- Le lotisseur et les acquéreurs demeureront soumis pour tous les effets des ventes faites dans le cadre du présent règlement à la compétence du Tribunal d'Instance de Sarreguemines et à défaut d'élection de domicile pour les acquéreurs, elle sera de plein droit en l'étude du Notaire du lieu par devant lequel seront passés les actes.

### **Article 2**

- En sus des formalités imposées par les articles 8 et 9 du décret n°58-1466 du 31 Décembre 1958, toutes les conventions de cession portant sur un terrain bâti ou non bâti, compris dans le lotissement, devront obligatoirement mentionner que l'acquéreur a eu préalablement connaissance, par les soins du lotisseur ou du notaire chargé de la rédaction de l'acte, du présent règlement dont un exemplaire devra être annexé au contrat.

- Les frais de vente seront à la charge des acquéreurs.

### **Article 3**



- L'abornement est réalisé par le lotisseur, les frais de géomètre étant compris dans le prix du terrain viabilisé.

- Les acquéreurs des terrains du lotissement seront responsables de la conservation des bornes. Si de telles venaient à être déplacées indûment ou disparaissaient, leur rétablissement serait fait aux frais des propriétaires concernés. Il est formellement interdit de toucher aux bornes, ne serait-ce que pour les redresser. Seul un géomètre assermenté y est habilité.

### **Article 4**

- Le terrain sera pris dans son état et consistance avec ses vices cachés et défauts apparents ou cachés, s'il en a, le jour fixé pour l'entrée en jouissance sans que le preneur puisse formuler une réclamation ou un recours contre la commune de Petit-Rederching.

- La contenance des lots est garantie à chaque acquéreur qui, en signant l'acte d'acquisition, sera réputé l'avoir reconnue exacte.

	<p>B.E.R.E.S.T 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</p>
	<p>SARL ALAIN BENEDECK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : 03 88 00 61 37- Télécopie : 03 88 00 69 58 - e-mail : archiba@orange.fr</p>

4

## **Article 5**

- Les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations et des détériorations commises dans le lotissement soit par eux-mêmes, soit du fait de leurs entrepreneurs ou ouvrier.

## **Article 6**

- La viabilité du lotissement, comprenant l'aménagement et l'installation des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public, de télédistribution, de desserte téléphonique, de gaz et de voirie, sera exécutée aux frais du lotisseur.

- Chaque acquéreur fera son affaire personnelle des branchements qui lui sont nécessaires (assainissement, eau, électricité, téléphone, gaz) depuis le réseau posé en attente jusqu'à la construction.

- Les acquéreurs des parcelles devront obligatoirement se raccorder en assainissement aux branchements en attente en limite de parcelle, quelques soient les difficultés du terrain naturel existant. Si le raccordement gravitaire n'est pas possible, ils devront se munir d'une pompe de relevage.

## **Article 7**

- Le futur propriétaire souffrira sur sa parcelle privée de l'existence de deux regards d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), le branchement individuel d'eau potable, le coffret électrique, le coffret Gaz, le regard béton regroupant FT+TV+HD ainsi que les coffrets nécessaires à la Télédistribution correspondant aux chambres de tirage du réseau principal.

- L'acquéreur devra tenir compte, lors de l'établissement de son projet de construction, de tous les obstacles tels que regards, lampadaires, bornes électriques, etc... ; qui pourraient le gêner. Tout déplacement se faisant à ses frais. A cet effet, il demandera au lotisseur un extrait du plan sur lequel figure ces différents obstacles.



## **2/ REGLEMENT AU DROIT DES PARCELLES :**

### **ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

- Le lotissement est destiné principalement à l'édification d'habitat individuel, à leurs annexes telles que garages, remises, abris de jardin, piscines, et à des immeubles pour habitat collectif. L'affectation de certains locaux à des activités de type artisanal, à l'exercice des professions libérales ne pourront être admises que sous réserve que ces activités soient annexées au logement.

- Les maisons d'habitation seront limités à R+1 et pourront comprendre un sous sol.

- Les immeubles collectifs seront limitées à R+2 et pourront comprendre un sous sol. Ils devront comprendre un minimum de 6 logements et un maximum de 8.

	<p>B.E.R.E.S.T 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</p>
	<p>SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : 03 88 00 61 37- Télécopie : 03 88 00 69 58 - e-mail : archiba@orange.fr</p>

5

- Les immeubles collectifs, maisons d'habitation et maisons accolées devront être construites sur les parcelles prévues au plan de composition du lotissement.
- La création d'élevage de chien, ou de tous autres animaux de façon intensive et à but commercial est strictement interdite.

### **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toutes constructions où occupation des sols non prévues à l'article 1.
- Les annexes sont des constructions qui sont séparées du bâtiment principal et qui ne pourront pas avoir de communication intérieure avec la maison d'habitation.
- Il ne pourra pas y avoir plus d'une annexe sur une parcelle.
- Les bâtiments annexes sont interdits à l'exception des abris de jardin, des remises, et des garages, (sous réserve du respect des réglementations spécifiques liées à ce type de bâtiment dans le présent lotissement). Les annexes sont interdites sur les parcelles réservées à l'habitat collectif ; excepté pour la construction de garages collectifs.

### **ARTICLE 3 : Accès et voirie**

- Les accès pour véhicule à la parcelle devront respecter le plan de composition du lotissement. Il existe des zones où les accès sont strictement interdits. L'accès à la parcelle devra être unique et ne pourra pas dépasser une largeur de 5,00 mètres pour les maisons d'habitation et 6,00 mètres pour les immeubles collectifs.

### **ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eaux Usées :**

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.



Les eaux usées seront raccordées sur le regard de branchement d'eaux usées mis en place par la commune à l'intérieur de chaque terrain.

Les eaux pluviales seront raccordées sur le regard de branchement d'eaux pluviales mis en place par la commune à l'intérieur de chaque terrain.

Si le raccordement gravitaire au réseau public s'avère impossible, l'acquéreur aura à supporter le coût de la mise en place d'un système de pompage pour refouler ses eaux usées et pluviales dans le réseau public.

#### **Eau potable :**

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

	<p>B.E.R.E.S.T 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</p>
	<p>SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : 03 88 00 61 37- Télécopie : 03 88 00 69 58 - e-mail : archiba@orange.fr</p>

6

## **ARTICLE 5 : Caractéristique des terrains**

- Sans objet.

## **ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- L'implantation des constructions et des annexes respectera un retrait minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise des voies principale et secondaire, ne sont pas concernés les cheminements piéton et l'aire de jeux (cf. PA4- Plan de composition d'ensemble).

## **ARTICLE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Sont autorisés les constructions en limite séparative sous conditions suivantes :

### Immeuble collectif :

Les constructions en limite séparative sont interdites excepté pour les garages collectifs.

### Maison d'habitation individuelle :

Les constructions en limites séparatives sont admises sur tous les côtés excepté sur la façade rue. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- La longueur de construction en une partie ne pourra pas dépasser 10.00 mètres. En cas de constructions en plusieurs parties le cumul sera limité également à 10,00 mètres.
- Pour les annexes, la longueur de construction sur limite ne pourra pas dépasser 6.00 mètres et la hauteur maximum est fixée à 3.20 mètres pour les gouttières, pour les chenaux et pour les acrotères des toitures terrasses.

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction.



- Si la construction ou l'installation n'est pas implantée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 inférieur à 3 mètres.

- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions principales édifiées à l'arrière de celles-ci : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projetée, sans pouvoir être inférieur à 1m.

### Maison accolée :

Dans le cas d'un projet architectural commun à 2 unités foncières limitrophes, la construction en limite est autorisée et ce uniquement sur les parcelles prévues au plan de composition du lotissement



	<p>B.E.R.E.S.T Agence Lorraine – Z. I. MAISONS ROUGES 8, rue du Luxembourg – 57370 PHALSBOURG Téléphone : <b>03.87.24.41.86</b> - Télécopie : <b>03.87.24.42.97</b> - e-mail : <a href="mailto:lorraine@berest.fr">lorraine@berest.fr</a></p>
	<p>SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : <b>03 88 00 61 37</b>- Télécopie : <b>03 88 00 69 58</b> - e-mail : <a href="mailto:archiba@orange.fr">archiba@orange.fr</a></p>

7

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

Annexes :

Ces éléments bâtis devront séparés du corps principal de la maison d'habitation d'un minimum de 2.00 ml. Ils devront en outre respecter toutes les autres règles par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 9 : Emprise au sol**

- Sans objet

## **ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est fixée comme suit :

Pour les maisons la hauteur maximale de construction se limite à :

- 10.00 mètres en cas de faitage
- 7.00 en cas d'acrotère ou de gouttière

Pour les annexes la hauteur maximale autorisée est de :

- 5.50 mètres au faitage
- 3.20 mètres à l'acrotère ou aux cheneaux

Pour les immeubles d'habitation la hauteur maximale de construction se limite à :

- 12.00 mètres en cas de faitage
- 10.00 mètres en cas d'acrotère



## **ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**

D'une manière générale, sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- l'emploi de matériaux, de couleurs de matériaux, de végétaux, ainsi que des modifications de façades ou de volumes autres que ceux prévus au dossier permis de construire est interdit. Il sera toutefois possible d'en faire la demande par dossier de demande de modifications de travaux.

Adaptation au terrain naturel :

- Les remblais en « taupinière » sont interdits pour l'ensemble des lots.

	<p>B.E.R.E.S.T 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</p>
	<p>SARL ALAIN BENEDICK ARCHITECTURE 6B Rue de Weyer– 67320 DRULINGEN Téléphone : 03 88 00 61 37- Télécopie : 03 88 00 69 58 - e-mail : archiba@orange.fr</p>

8

- Toutefois les remblais et déblais de terrain sont autorisés sans que ceux-ci n'inflige un mouvement de terrain de plus ou moins 0,75 mètres par rapport au terrain naturel.

D'une manière générale, le projet de construction y compris les remblais et déblais ne devront pas dénaturer le terrain naturel.

La pente d'accès au garage sera limité à 15%.

### 11.1 Clôtures

- La constitution des clôtures doit être indiquée au dossier de permis de construire ou faire l'objet d'une autorisation séparée.

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

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.50 mètres sur rue, et 2.00 mètres en limite séparative.

Le mur dit « bahut », partie basse ne devra pas dépasser 0.50 mètres.

Les clôtures pourront être composées d'un système à claire voie, grillage, bois, fer forgé, métallique, végétal, etc...

- Pour les haies végétales, on évitera les ifs, thuyas, lauriers et résineux. En dehors de la charmille, la haie sera diversifiée...

### ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

- Pour les constructions à usages d'habitation, au moins 2 places de parking extérieur par logement ou maison d'habitation devront être réalisées sur l'emprise de la parcelle d'une dimension de 2,50 X 5,00 mètre chacune. Ces places de parking devront être librement accessibles depuis la voie publique.

- Pour les habitats collectifs, des places de stationnement seront créées à l'intérieur du lot par le constructeur avec un minimum de 2 places de parking par logement.

### ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, plantées et entretenues.

- Sur la partie arrière des terrains le propriétaire plantera une bande de haies champêtre ou 2 arbres fruitiers par parcelle, et il devra assurer la pérennité de ces plantations.

### ARTICLE 14 et 15 : Coefficient d'occupation des sols

- Sans objet

Fait à Petit-Rederching, le 11 juillet 2018  
Le Maire