



**archimed – BET**  
vrd – études – maîtrise d'œuvre

21 rue Jacobi-Netter  
67200 STRASBOURG  
Tel 03 88 36 94 68  
contact@archimed-bet.com

MAITRE D'OEUVRE



**AMIRAL**

12B Rue des Hérons  
67960 ENTZHEIM  
Tel 03 88 55 50 99  
sas.amiral@wanadoo.fr

MAITRE D'OUVRAGE

# LOTISSEMENT DU CHÂTEAU D'EAU

**Rue du Bernstein  
67230 BENFELD**

**Dossier de Demande de Permis d'Aménager**

**PA10 – Complément au règlement**

Strasbourg, Octobre 2016

Le présent règlement définit les règles d'urbanisme qui s'appliqueront dans l'emprise du lotissement, en complément du règlement du PLU en vigueur sur le territoire de la Commune de BENFELD.

En application des dispositions des articles L 315.8 et 315.39 du Code de l'Urbanisme, avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au présent arrêté éventuellement modifié.

En application de l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme du lotissement cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf demande expresse de leur maintien par les colotis.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les règles contractuelles contenues dans le cahier des charges s'il existe.

### ***Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

#### **ARTICLE 1 IAUh : Occupations et utilisations du sol interdites**

Se conformer au PLU

#### **ARTICLE 2 IAUh : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Se conformer au PLU

### ***Section II – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol***

#### **ARTICLE 3 IAUh : Accès et Voirie**

Se conformer au PLU

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

Règlement du PLU complété comme suit :

Les branchements particuliers des constructions aux réseaux secs et humides mis en place par le lotisseur, seront à la charge des acquéreurs. Tous les branchements de la limite parcellaire jusqu'à la construction seront obligatoirement réalisés en sous terrain.

Les futurs propriétaires sont tenus d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin que celle-ci puisse contrôler leur bonne exécution.

Eau potable : Le branchement entre la construction et le regard de comptage, mis en place par l'aménageur sur le réseau d'eau potable à l'intérieur de chaque parcelle, est obligatoire.

La demande d'autorisation de branchement se fera auprès de la commune de Benfeld.

La conduite de branchement partant de la borne et rejoignant l'habitation devra être posé sous un fourreau.

Assainissement : Le réseau est de type séparatif, à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Les eaux usées domestiques des constructions des lots de cette opération seront directement raccordées sur le regard de branchement d'eaux usées, mis en place par le lotisseur.

Chaque propriétaire de lot fera, le moment venu, une demande de branchement.

Ce branchement sera soumis aux dispositions des articles L1332-1 à L1331-12 du code de la Santé Publique, aux articles 42 ; 44 et 83 du règlement sanitaire départemental et des textes modificatifs.

Il est rappelé qu'un clapet anti-retour devra être mis en place par chaque acquéreur sur son branchement, à ses frais, afin de prévenir les risques de refoulement.

Chaque acquéreur devra tenir compte de la profondeur du fils d'eau dans le regard de branchement, mis en place sur la parcelle, pour réaliser son branchement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à ses frais, un système de relèvement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter de la participation à l'assainissement collectif, conformément à l'article L35-4 du code de Santé Publique.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toiture seront collectées sur chaque parcelle. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée dans la mesure du possible. Le système d'infiltration et ses accessoires seront à la charge des acquéreurs des lots.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas adaptée, les eaux pluviales seront temporairement stockées dans un système de cuve individuelle au prorata de 2m<sup>3</sup> de rétention par fraction de 100m<sup>2</sup> d'imperméabilisation avec un minima de 4m<sup>3</sup>. Ces eaux seront ensuite rejetées dans les collecteurs sous voirie à un débit maximum de 0,25 l.s-1. Ces cuves seront à la charge des acquéreurs des lots.

Le dispositif prévu devra être mentionné sur la demande de permis de construire en étant conforme aux prescriptions du Syndicat Des Eaux et de l'Assainissement. Préalablement à tous réseaux d'assainissement privatifs, chaque acquéreur de lot déposera, au Service de l'Eau et de l'Assainissement, un dossier de demande d'autorisation de raccordement à l'égout conformément au règlement d'assainissement communautaire.

ERDF/Gaz/Télécom/Vidéo : Les branchements particuliers aux différents réseaux sont prévus par le lotisseur en attente dans les coffrets et regards.

Les demandes de raccordement des constructions devront se faire auprès de chaque concessionnaire correspondant.

La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les coffrets de branchement (électricité et gaz) seront implantés en limite de voirie.

**ARTICLE 5 IAUh : Caractéristiques des terrains**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 6 IAUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 7 IAUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se conformer au PLU

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

Se conformer au PLU

**ARTICLE 9 IAUh : Emprise au sol**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 10 IAUh : Hauteur des constructions**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 11 IAUh : Aspect extérieur**

Se conformer au PLU et tenir compte de ce qui suit pour la réglementation des clôtures.

**Clôtures**

- 1- Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être au moins matérialisée par un décrochement dans le nu du sol, des dalettes de bordure ou des revêtements de sol différents.
- 2- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre et les murs pleins ne doivent pas dépasser une hauteur d'un mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.
- 3- Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,60 mètre.

La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres pour les haies vives et de 1,80 mètre pour les clôtures à claire-voie y compris le mur éventuel.

**ARTICLE 12 IAUh : Stationnement des véhicules**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 13 IAUh : Espaces libres et plantations**

Se conformer au PLU

***Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 14 IAUh : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 15 IAUh : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se conformer au PLU

**ARTICLE 16 IAUh : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques**

Se conformer au PLU

Fait à Strasbourg, le 18 Octobre 2016

