

MAITRE D'OUVRAGE

DH INVESTISSEMENT

52 rue de l'Oberharth - 68000 COLMAR

Tél. 03 89 80 73 81 - Fax. 03 89 80 58 24

LOTISSEMENT « CLOS DU SCHAUENBERG »

68250 PFAFFENHEIM

PA 10 - REGLEMENT
17 mai 2019

Complément du 27 juin 2019

MISE A JOUR du 19 février 2020

Projet N°
18-095

Affaire suivie par Denis TSCHIRHART

PA 10 - REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de PFAFFENHEIM en date du 10 mai 2019, en l'occurrence le PLU en vigueur et en particulier la zone AUa et les articles UC3, UC4, AU5, UC6 à UC12, AU13 et UC14, ainsi que l'OAP rue du Riesling.

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

Toute subdivision foncière doit être consentie par l'aménageur.

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 ou de location d'un lot.

Le découpage des lots est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 20 lots sur l'ensemble du lotissement.

La construction de maisons jumelées et de petits collectifs est autorisée.

La surface de plancher maximum du lotissement sera de 5 500 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

Chaque permis de construire sera soumis au visa préalable de l'architecte conseil et devra respecter les règles du cahier des charges des prescriptions architecturales.

Le cabinet ARPEN est l'architecte conseil chargé d'assurer la cohérence architecturale générale du lotissement.

En sus des documents réglementaires du permis de construire, un plan de plantation, conforme au présent règlement devra être joint.

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur.)

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevages d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur.)

Sont autorisés sous conditions particulières, les locaux professionnels pour des activités sans nuisances et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés et associés à la réalisation du bâtiment d'habitation individuelle et qu'ils n'excèdent pas 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE :

(En complément de l'article UC3.)

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour positionner l'accès à leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, poteaux incendie, coffrets électriques ou coffrets gaz, espaces verts, noues d'infiltration.

Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagement, de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fronts de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

La voie d'accès qui dessert les lots en deuxième et troisième front de constructions depuis l'extrémité du mail est une voie privative en copropriété avec les lots desservis. Cette voie ne sera pas rétrocedée et restera non close.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :

(En complément de l'article UC4 et AU5.)

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8 (Plan des réseaux humides) et PA8 (Plan des réseaux secs).

Le positionnement des branchements est donné à titre indicatif sur les plans.

Pour les maisons jumelées ou en cas de division de terrain, chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement.

Eau potable :

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

L'acquéreur établira sa demande de raccordement auprès du concessionnaire afin d'obtenir l'ouverture du branchement et la mise en place du regard de comptage et du compteur. L'acquéreur acquittera les frais et taxes de raccordements et de mise en service.

Assainissement :

Le réseau est de type séparatif

Eaux usées :

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par le lotisseur. Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être dirigées dans le regard de branchement eaux pluviales mis en place sur le lot. La liaison entre le regard de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs se conformeront aux préconisations du concessionnaire en fonction de la nature et l'importance de leur projet de construction et d'aménagement.

Basse tension :

Les demandes de raccordements devront se faire auprès du concessionnaire. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Le raccordement au branchement créé sur chaque lot par l'aménageur est obligatoire.

L'acquéreur établira sa demande de raccordement auprès du concessionnaire afin d'obtenir l'ouverture du branchement et la mise en place du compteur. L'acquéreur acquittera les frais et taxes de raccordements et de mise en service.

Télécom :

Les demandes de raccordements devront se faire auprès du concessionnaire. La liaison entre le regard de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur

Vidéo :

Les demandes de raccordements devront se faire auprès du concessionnaire. La liaison entre le regard de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR

ARTICLE 6 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

(En complément de l'article UC6.)

Les maisons qui recevront le garage en sous-sol devront présenter un recul limitant la pente de la rampe d'accès à 17% avec une plateforme de 4 mètres de longueur à 5% au droit de la voie d'accès.

Les garages dont la porte fait face à la rue devront présenter un recul minimal de 5,50 mètres.

ARTICLE 7 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

(En complément de l'article UC7.)

Les maisons projetées à l'emplacement des parcelles N°11 à 18 selon le plan PA4 joint au présent permis devront présenter un recul minimal de 9 mètres par rapport à la limite séparative Est du terrain.

ARTICLE 8 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

(Sans complément à l'article UC8.)

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

(Sans complément à l'article UC9.)

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

(En complément de l'article UC10 et de l'OAP rue du Riesling.)

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal, indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

L'implantation des dalles basses des rez-de-chaussée devra tenir compte du dénivelé du terrain afin d'éviter les effets de taupinières.

Sur le secteur correspondant au lot N°1 tel que localisé sur le plan de composition (PA4), la hauteur des constructions sera conforme au PLU.

Sur le reste du périmètre opérationnel tel que localisé au plan de composition (PA4) par les lots N°2 à 18, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

(En complément à l'article UC11.)

La teinte des matériaux sera tirée du nuancier traditionnel (gris, beiges, ocres, blanc cassé, sable, taupe, terre, rouille) à l'exclusion formelle du blanc pur et des couleurs trop vives, sauf pour ces dernières si elles sont utilisées en petites surfaces (maximum 10 % de la surface des façades) pour mettre en valeur des détails architecturaux.

Les remblais périphériques à la construction ne pourront pas présenter une pente supérieure à 10 %. Dans les cas de parties en déclivité, un aménagement paysager en terrasses devra être réalisé.

VISA ARCHITECTE-COORDINATEUR :

En sus des documents règlementaires du permis de construire, un plan de plantation, conforme au présent règlement devra être joint.

Les collectifs ont l'obligation de réaliser une aire de présentation des poubelles en limite de domaine public.

Le libre écoulement des eaux de ruissellement doit être assuré, ainsi les clôtures en limite séparative ne présenteront pas de soubassement en dur.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

(En complément à l'article UC12.)

Pour les maisons individuelles et les maisons jumelées :

Au minimum deux places de stationnement extérieures de dimension minimale de 2.50m x 5.00m doivent être directement accessibles depuis la voie publique ou privée. L'accès au garage peut servir de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public ou sur la voie d'accès privée.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS :

(En complément à l'article AU13.)

L'acquéreur a l'obligation de maintenir, entretenir, renouveler les plantations et haies réalisées par l'aménageur

Les haies vives, ainsi que l'ensemble des plantations réalisées dans le projet devront mettre en œuvre des essences locales adaptées. Les haies doivent obligatoirement être composées de plusieurs essences, avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère naturel et champêtre à l'ensemble.

La présente annexe regroupe un certain nombre d'arbres et arbustes indigènes qui doivent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes tiges. Les plantations de type thuyas, lauriers, cyprès, ifs seront interdites.

Arbres :

Acer campestre (érable champêtre)
Acer platanoides (érable plane)
Alnus cordata (aulne de Corse)
Carpinus betulus (charme)
Fagus sylvatica (hêtre)
Fraxinus excelsior (frêne)

Populus nigra 'italica' (peuplier d'Italie)
Quercus coccinea 'splendens' (chêne écarlate)
Salix (saules)
Sorbus domestica (cornier)
Ulmus glabra (orme blanc)



Acer campestre



Alnus cordata



Fagus sylvatica atropunicea



Quercus coccinea 'splendens'

Arbres et arbustes fruitiers :

Corylus avellana (noisetier)
Cydonia vulgaris (cognassier)
Juglans regia (noyer commun)
Malus sylvestris (pommier sauvage)

Mespilus germanica (néflier commun)
Prunus avium (merisier des oiseaux)
Ribes rubrum (groseillier à grappe)
Ribes nigra (cassis)...



Corylus avellana



Juglans regia



Ribes rubrum

Arbustes :

Amelanchier (amélanchier)
 Carpinus betulus (charme)
 Cornus alba (cornouiller blanc)
 Cornus mas (cornouiller male)
 Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
 Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
 Ligustrum vulgare (troène commun)

Lonicera xylosteum (chèvrefeuille
 des haies)
 Salix (saules)
 Sambucus nigra (sureau noir)
 Syringa vulgaris (lilas)
 Viburnum lantana (viome lantane)
 Viburnum opulus (viome boule de
 neige)



Carpinus betulus



Cornus alba



Ligustrum vulgare



Salix



Sambucus nigra



Viburnum opulus

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

(Sans complément à l'article UC14.)