

ARCHITECTE - URBANISTE



Espace Plein Ciel
5, Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM
Tél : 03 90 29 70 70

dessin67@bik-architecture.fr

MAITRE D'OUVRAGE



22, rue d'Issenheim
68190 RAEDERSHEIM
Tél : 03.89.48.19.52
info@fha-lotisseur.fr

MAITRE D'ŒUVRE

BET V.R.D.



Rémi OSTERMANN

GEOMETRE - EXPERT
BUREAU D'ETUDES VRD

85, Rue Zimmersheim
68400 RIEDISHEIM
Tél : 03.89.44.19.68

ro@ostermann.geometre-expert.fr

Aménagement d'un quartier d'habitation

« La Plaine »

Rue du Général de Gaulle

68990 GALFINGUE

Dossier de demande d'un Permis d'Aménager

Règlement – PA10

Projet N° 21008 Indice A

Entzheim, le 8 septembre 2021

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « La Plaine » à Galfingue.

Les règles édictées en complément des articles seront prioritaires par rapport au règlement en vigueur

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Galfingue, à savoir le PLU en vigueur, et ses modifications, à la date de dépôt du Permis d'Aménager, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Toutes les demandes de permis de construire devront donc respecter intégralement ce règlement.

Le terrain se situe dans le secteur 1AU.

Le lotissement sera divisé en 2 types de sous-secteurs ; à savoir :

- **Sous-secteurs A** : destinés à l'implantation de maisons individuelles et leurs annexes.
- **Sous-secteurs B** : destinés à l'implantation de maisons jumelées et/ ou de logements intermédiaires et leurs annexes.

Ce règlement de lotissement – dont les articles s'appliquent lot par lot - est opposable à quiconque détient, à quel 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 de lot, par voie de reproduction intégrale.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(Se reporter au Plan de Composition : pièce PA4)

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4). Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.

Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à l'implantation de professions libérales.

Le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 25.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément à l'article 1AU 1

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sans complément à l'article 1AU 2

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Sans complément à l'article 1AU 3

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.

En complément à l'article 1AU 4

EAU POTABLE

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

Avant tout branchement de la construction sur le regard de comptage posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du SIAEP de Heimsbrunn un dossier de raccordement.

Conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau, les regards de branchement ne seront pas posés par le lotisseur dans le cadre des viabilisations, seul un tuyau PEHD en attente sera posé en attente sur la parcelle : les acquéreurs de ces lots devront donc faire les démarches auprès du SIAEP de Heimsbrunn et environs en vue de la pose ultérieure, à leurs frais, de ces regards.

Spécificité des lots n° 12/13 et 14/15 (accès en indivision) :

Un regard 2 compteurs sera posé par le lotisseur en entrée de chacun des 2 accès en indivision desservant les lots 12/13 et 14/15.

ASSAINISSEMENT

Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales devront être recueillies dans des réseaux séparés.

Toutes les eaux et matières usées devront être évacuées conformément aux prescriptions du Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller et conformément au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur du réseau au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relevage.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur, afin de prévenir les risques de refoulement : celui-ci devra être posé dans un regard à poser en amont du regard de branchement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter le cas échéant de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC), conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 24 mars 2012.

Avant tout branchement de la construction sur le regard de branchement posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller un dossier de raccordement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

Chaque acquéreur aura obligation de mettre en place à sa charge, avant rejet, un dispositif de régulation de débit ainsi qu'un ouvrage de rétention : **le débit de rejet et le volume de rétention seront définis dans le cadre de la Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, chaque acquéreur devra contacter la FONCIERE HUGUES AURELE pour prendre connaissance des conditions de raccordement.**

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété sur toute la longueur de l'aménagement réalisé ; ce caniveau devra être raccordé sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

ELECTRICITE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS.

Ces coffrets de branchement seront implantés en limite de voirie.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Sans complément à l'article 1AU 5

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément à l'article 1AU 6

Dans l'ensemble des sous-secteurs : du côté de la voie de desserte des lots, le nu principal des façades devra respecter une implantation située entre 3m et 6m de l'alignement de la voie de desserte, exception faite aux lots situés en deuxième ligne (cf. PA4, lots 12 à 15) ou dans les angles (croisement entre deux voies).

Dans l'ensemble des sous-secteurs : les garages devront s'implanter à au moins 5.50m de la voirie de desserte des lots, exception faite aux lots situés en seconde ligne (cf. PA4, lots 12 à 15) ou dans les angles (croisement entre deux voies).

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément à l'article 1AU 7

Dans l'ensemble des sous-secteurs : une servitude de cour commune sera mise en place par l'aménageur afin de permettre aux constructions de s'implanter sur limite latérale côté garage.

Dans le sous-secteur A : en cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est, exception faite au lots situés en seconde ligne

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément à l'article 1AU 8

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément à l'article 1AU 9

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En complément à l'Art 1AU 10

Les constructions devront s'adapter au mieux au terrain naturel en limitant les déblais, remblais.

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc. ...).

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments, des garages et des annexes, devra impérativement se situer au plus proche du niveau du terrain naturel d'assiette.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément à l'article 1AU 11

Généralités

Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche seront interdits. Toute imitation de matériau sera interdite (faux colombages, etc.). Tout élément rapporté sur les garde-corps et sur les clôtures est interdit.

Composition des façades et coloration

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel et/ou blanc. Les teintes vives et/ou sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments.

Afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis. Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

Menuiseries

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, portes de garages...) seront de teintes identiques, en nuances de blanc, anthracite ou taupe.

Toitures

Les toitures seront de teintes gris anthracite.

Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

Dans tous les secteurs, les éléments techniques situés en toiture (ventilation, centrale de climatisation...) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

Les lucarnes, appentis, vérandas, auvent et autres compléments de construction auront une toiture monopente ou une toiture plate.

Les toitures mansardées sont interdites.

Pour les constructions à vocation d'habitation de plus de 1 niveau, les toitures à 4 pans sont autorisées, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Pour les constructions à vocation d'habitation construite de plain-pied, les toitures à 4 pans, courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Clôtures

La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans l'ensemble des sous-secteurs : En cas de mise en place de clôture côté voie publique d'accès, celles-ci seront à claire-voie ou en métal à barre verticale (de 2cm/2cm maximum), de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20m sans mur bahut. Elles seront toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs situé à l'avant des clôtures.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront d'une hauteur maximale de 1.20m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs.

Les clôtures avec dispositif d'occultation synthétiques ou autres sont interdites. Les plantes grimpantes comme la vigne, le houblon, la glycine, le chèvrefeuille, les rosiers, les lierres, les clématites, etc. pourront être proposées.

Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture plate ou monopente avec la possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale, couleur bois naturel.

Les abris de type « chalet » sont interdits.

Les vérandas, appentis... auront une toiture monopente à faible pente ou une toiture plate.

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois, ou en métal de teinte gris anthracite.

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En complément à l'article 1AU 12 :

Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.

Dans le sous-secteur A : Un minimum de 3 places de stationnement dont 2 place au moins extérieure obligatoire seront réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne ou dans les angles.

Dans le sous-secteur B : Un minimum de 2 places de stationnement dont 1 place extérieure obligatoire sera réalisée.

L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En complément à l'article 1AU 13

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings).

Dans les sous-secteurs A et B, au moins un arbre par tranche de 100m² devra être planté sur chaque lot, dont au moins un arbre à haute tige planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement dans le cas de maisons individuelles isolées et ce à 1m minimum de l'alignement.

Un minimum de 40% d'espace vert sera imposé à l'avant des constructions dans l'ensemble des sous-secteurs.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans complément à l'article 1AU
14

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans complément à l'article 1AU
15

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans complément à l'article 1AU
16