

Commune de Dessenheim

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " RUE DE BALGAU "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Dessenheim, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quel que 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.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

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

ARTICLE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : EMPRISE AU SOL

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction, est limitée à 7.00m à l'égout du toit et à 10,50m au faîtage. En cas de construction dont le corps principal présente une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est fixée à 7.00m à l'acrotère.

Le niveau du dessus de la dalle basse du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 80 cm du niveau de la rue desservant le lot. Ceci sera mesuré pour tous points de la construction par rapport à la projection perpendiculaire sur la rue.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET VOIES INTERNES AU LOTISSEMENT

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions devront être établies en retrait de 3m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

Cas particulier : Pour les lots 7, 8, 12 et 13, les constructions pourront être établies en retrait de 1m au moins par rapport à l'emprise publique au niveau des cheminements piétons.

Pour les lots 17, 20, 21, 22, 23 et 24, les constructions pourront être établies en retrait de 1m au moins par rapport à l'emprise publique au niveau des espaces verts.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

En cas de construction sur limite de lot, la hauteur sur la limite ne pourra excéder 3.00m par rapport au niveau de l'axe de la voie de desserte publique la plus proche.

En cas de construction sur une seule limite de lot, la longueur de la construction ne devra pas excéder 7m.

En cas de construction sur deux limites consécutives, la longueur totale de la construction sur la limite en additionnant les deux côtés ne devra pas excéder 14m.

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 9 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

• Bâtiments :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, nécessaires à une bonne économie de la construction et compatibles avec la tenue générale du lotissement et l'harmonie du paysage et du site.

• Matériaux :

Tous les matériaux de façade devront présenter une mise en œuvre parfaite, ainsi qu'une cohérence dans leurs proportions, découpage et assemblage.

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, frontons, corniches, ornements, colonnes ou surcharges architecturales est interdite.

La teinte des matériaux sera tirée du nuancier traditionnel (gris, beiges, ocres, roses, blanc cassé, sable, taupe, terre, rouilles, etc...) à l'exclusion formelle du blanc et des couleurs trop vives. Toute fresque de façade est interdite.

D'autres teintes apportées par les matériaux sont autorisées pour partie de façade : bardage teinté ou couleur des matériaux de bardage, panneaux colorés, stores, pergolas, auvents, éléments rapportés à la construction. Ces éléments devront s'intégrer en reprenant soit une forme, soit une couleur, soit un matériau existant dans la construction.

- **Toitures :**

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

Les toitures terrasses sont autorisées.

- **Baies et menuiseries extérieures :**

Les ouvertures en façades et pignons devront avoir une cohérence d'ensemble et présenter un aspect simple et proportionné.

- **Stores, pergolas, auvents, éléments rapportés à la construction :**

Si ces éléments sont rajoutés par la suite, ils devront également s'intégrer en reprenant soit une forme soit une couleur soit un matériau existant déjà dans la construction.

- **Garde corps de balcons, terrasses et rampe d'accès :**

Ces éléments doivent être, soit en bois naturel ou peint, soit en métal peint ou non.

Les matériaux suivants sont interdits : balustre pierre, verre fumé et coloré, polycarbonate, PVC.

- **Clôtures :**

La mise en place de clôture est facultative.

Si une clôture est érigée, sa construction est soumise à autorisation d'urbanisme en application des textes en vigueur et les règles suivantes seront appliquées :

Sur rues et sur limites séparatives :

Les clôtures devront être composées de grillage à claire voie, éventuellement accompagné d'une haie vive d'essences locales (thuyas et conifères à exclure).

La construction d'un mur bahut n'est pas autorisée. Seule la végétalisation des clôtures pourra assurer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

Un espace d'au moins 10cm sous la clôture devra permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1.50m.

ARTICLE 10 : IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER ET DEFINITION DES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LEUR PRESERVATION, LEUR CONSERVATION OU LEUR RESTAURATION, LEUR PROTECTION, LEUR MISE EN VALEUR OU LEUR REQUALIFICATION

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

En ce qui concerne les lots suivants :

- Le long de la limite Sud des lots suivants : 13 à 16 ou tous lots issus de la division d'un de ces lots.

Chaque acquéreur aura à sa charge la plantation d'une haie anti-dérive de 3.00m de large le long des limites précitées. Cette bande d'espaces verts est considérée comme inconstructible.

Outre la protection vis-à-vis des produits phytosanitaires, l'objectif poursuivi est de créer des sites refuges et de reproduction tout en assurant l'alimentation de la petite et moyenne faune, si possible tout le long de l'année.

Cette haie devra être riche en différentes espèces d'arbres et arbustes rustiques et locaux et être composée de plusieurs étages de végétation (buissonnant, arbustif et arboré). Un pied herbeux sera conservé, fauché tardivement (octobre) une fois par an.

Les essences à privilégier dans ce type de haie sont :

- Buissonnant : Viorne lantane, Sorbier des oiseleurs, Cornouiller sanguin, Troène, Sureau noir, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Camérisier à balais...
- Arbustes moyens : Sorbier des oiseleurs, Charme, Pommier sauvage, Aubépine, Merisiers.

Lors de la plantation, un respect d'un espacement d'un mètre entre deux plants sera à respecter.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectées à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnements par logement dont au moins une extérieure et directement accessible depuis le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 13 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTURES AU PUBLIC

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès à leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, poteau incendie, coffrets électriques, espaces verts, parkings publics... Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

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

Toutes les constructions devront prendre accès sur les voiries du lotissement.

ARTICLE 14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8c (Plan du réseau Eau potable), PA8d (Plan des réseaux eaux usées et pluviales) et PA8e (Plan des réseaux secs).

Pour les maisons jumelées ou en cas de division de terrain, chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement ou un branchement pour deux habitations dans le cas des eaux usées. Le raccordement entre le regard de branchement (ou l'amorce de conduite) et l'habitation est à la charge de l'acquéreur.

EAU POTABLE :

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

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faites auprès du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Plaine du Rhin.

ASSAINISSEMENT :

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 la SAS SOVIA, raccordé au réseau existant.

Un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif devra être mis en place par chaque acquéreur sur son branchement et à ses frais.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Communauté de Communes du Pays Rhin Brisach pour son raccordement. Par ailleurs, il sera tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

Un regard de branchement avec une attente sera réalisé pour deux parcelles attenantes.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture et de voiries privatives seront infiltrées sur chaque parcelle.

Les systèmes de rétention, de traitement et d'infiltration (fourniture, pose, raccordement, entretien, etc...) seront à la charge des acquéreurs des lots, tout en étant conformes aux prescriptions de la Communautés de Communes Pays Rhin Brisach.

Tout écoulement d'eaux pluviales sur le domaine public est strictement interdit.

Si la pente de la voie privative est dirigée vers le domaine public, un dispositif permettant d'intercepter les eaux de ruissellement devra être mis en place, dispositif à la charge de l'acquéreur.

BASSE TENSION

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

TELEPHONE

Les demandes de raccordement devront se faire auprès d'ORANGE. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELEDISTRIBUTION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès des opérateurs présents dans le secteur. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 15 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque parcelle sauf pour les lots 16 et 17 qui devront amener leurs conteneurs ordures ménagères au niveau de la place de retournement avant le passage des agents de collecte (voir 4).

ARTICLE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Colmar, le 19 Novembre 2021