

PA 10 - REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES :

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE, 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 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 60 lots sur l'ensemble du lotissement.

La construction de maisons jumelées et de petits collectifs de 20 logements maximum est autorisée sur les lots 1, 4, 5, 12, 29 et 30.

Sur l'emprise du projet, au moins 20% des logements devront entrer dans la catégorie des logements aidés. Le lot 12 sera affecté aux logements sociaux.

La surface de plancher maximum du lotissement sera de 20 000 m².

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

Chaque permis de construire sera soumis à l'architecte conseil pour visa préalable au dépôt du permis de construire en mairie.

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 :

(Non règlementé)

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE :

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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

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.

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.

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

(En complément des 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 BT – EP – FT – Vidéo – Gaz).

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

Pour les maisons jumelées, 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.

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 le lotisseur. Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

En tout état de cause, les installations sanitaires privatives devront respecter l'ensemble des prescriptions du règlement du service de l'assainissement collectif de Colmar Agglomération.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des lots seront infiltrées à la parcelle, les travaux seront à la charge de l'acquéreur.

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

Télécom :

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

Gaz :

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

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Non réglementé.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

- Pour les maisons individuelles jumelées : possibilité de construire à 1 mètre de la limite emprise publique (E.V) : lot 29
- Pour les collectifs et habitats intermédiaires : possibilité de construire les garages sur limite emprise publique à l'intérieur du lotissement (E.V, y compris transfo.) : lots 1, 4, 5, 12 et 30.

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

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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, quel que soit sa nature (terre battue, béton...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

Pour les maisons individuelles et jumelées :

Le niveau du dessus de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 50cm du niveau de la voie interne du lotissement. Ceci sera mesuré pour tous points de la construction par rapport à la projection perpendiculaire sur la rue.

Sauf en cas de projet architectural commun, la hauteur des constructions sera au maximum de 3,50m sur limite pour une longueur maximale de 8m sur un côté ou 14m sur deux côtés consécutifs. Cette règle ne s'applique pas en cas de projet architectural commun.

Le nombre de niveaux des constructions sera limité à deux niveaux habitables, sauf pour les lots 5, 12 et 30 qui devront être conformes au PLU en vigueur.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Bâtiments :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les remblais périphériques à la construction projetée ne peuvent présenter une pente de plus de 10%

Matériaux :

Les matériaux, ne présentant pas, par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

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, à savoir 10% maximum de la surface totale, pour mettre en valeur des détails architecturaux.

Clôtures :

Les règles pourront être adaptées à des conditions topographiques particulières.

Les clôtures devront présenter un espace libre au niveau du sol de 10cm.

Les clôtures en aluminium et PVC sont interdites.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80m, 1,50m sur voirie et 1,80m sur limite parcellaire.

VISA ARCHITECTE-COORDINATEUR :

Toute demande de permis de construire devra être soumise au préalable au visa du cabinet d'architecture : Cabinet ARPEN ; chargé d'assurer la cohérence architecturale générale du lotissement.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Pour les maisons individuelles :

Il devra être réalisé par les acquéreurs, deux places de stationnement extérieures accessibles depuis la voie publique, de dimension minimale de 2.50m x 5,00m.

L'accès au garage peut servir de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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.

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)



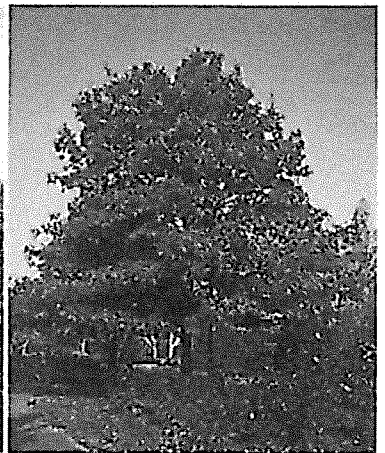
Acer campestre



Alnus cordata



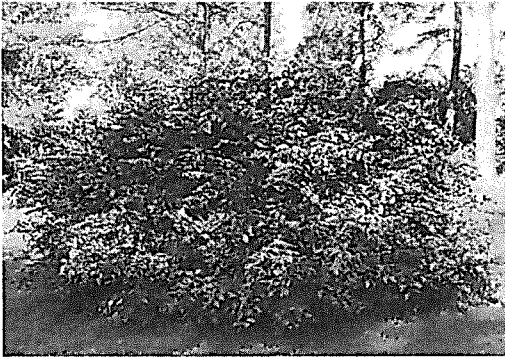
Fagus sylvatica atropunicea



Quercus coccinea 'splendens'

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 (viorne lantane)
- Viburnum opulus (viorne boule de neige)



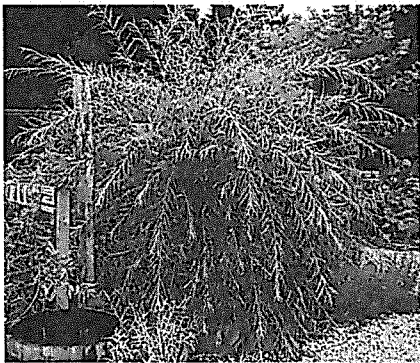
Carpinus betulus



Cornus alba



Ligustrum vulgare



Salix



Sambucus nigra



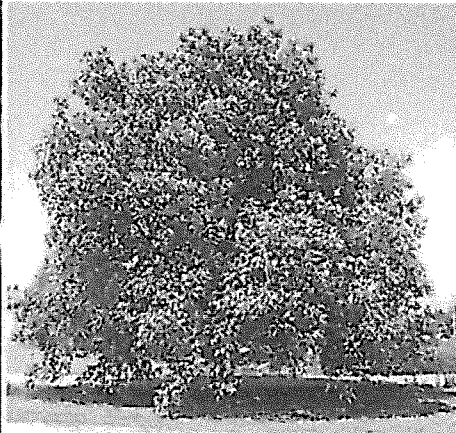
Viburnum opulus

ARBRES ET ARBUSQUES 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

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

ARTICLE 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

(Sans complément des documents d'urbanisme en vigueur)

