

COMMUNE DE BINDERNHEIM



PA10

LOTISSEMENT
« GATTERFELD »

PERMIS D'AMENAGER

Règlement du lotissement

MAITRE D'OUVRAGE



10, Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre de l'UNAM
Email : s.g@sovia-68.fr

Tél : 03.89.22.95.10
Fax : 03.89.22.95.11

MAITRE D'OEUVRE



9 Place du capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-20-39-72
Fax : 03-89-20-39-73

Permis d'Aménager
Approuvé
PA06704023R0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	14/02/2023	Emission du document	CM	RB
A	03/05/2023	Modification suite aux remarques du service instructeur	CM	RB

Commune de BINDERNHEIM

BAS-RHIN

LOTISSEMENT " Gatterfeld "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le règlement du lotissement s'applique lot par lot (article R151-21).

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.

Une densité de 20 logts/ ha soit 42 logements devra être respectée et 20% des logements devront être des logements aidés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les gîtes sont interdits.

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur le même terrain est interdite sauf pour les lots 11, 12, 17, 21 et 22 sur lesquels 3 logements minimum devront être construits (Indiqués sur le plan de composition PA4.)

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

Les terrains sont destinés à la construction de logements individuels et groupés ou logements avec activités artisanales, tertiaires, bureaux ou professions libérales sans nuisance sonore, olfactive ou autre.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen de la voirie au droit de la construction, est limitée à 9 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout du toit.

Pour les toitures terrasses, la hauteur est limitée à 8 mètres à l'acrotère.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les sous-sols sont interdits.

Article 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.

L'implantation des carports est autorisée en limite des voies et emprises publiques.

Article 5 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de respecter les règles ci-dessous :

- La hauteur maximale sur limite séparative, mesurée à partir du niveau moyen de la voirie au droit de la construction, est de 3.50 mètres.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 9 mètres sur un côté et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.

D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun.

Article 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments (bâtiment principal et annexes) non contigus doit être au moins égale à 4 mètres à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article 7 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

• Bâtiments :

Dans un souci d'intégration dans l'environnement, les constructions dont l'aspect général ou détails architecturaux sont étrangers à la région (couleurs vives, briques de parement, fresques, motifs en trompe l'œil, chalet rondin, etc...) sont interdites.

• Matériaux :

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

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 de la construction.

• Toitures :

Les dispositifs photovoltaïques sont autorisés (sauf pour les toitures plates) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale urbaine et paysagère du site.

Les toitures plates non végétalisées sont interdites pour les constructions principales sauf pour les lots 11, 12, 17, 21 et 22.

Les toitures plates végétalisées ou non, à 2 pans et à faible pente sont autorisées pour les constructions annexes.

- **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 :**

Ils seront obligatoirement intégrés de façon harmonieuse à la construction principale. 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, soit en partie pleine (maçonnerie, béton, panneaux, etc...).

- **Clôtures :**

La mise en place des clôtures est facultative.

Si une clôture est érigée, les règles suivantes seront appliquées :

- Sur rues et sur limites séparatives :

Les murs bahut sont interdits.

Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Leur hauteur totale vue ne pourra excéder 1.60 mètres.

La végétalisation des clôtures est possible dans la limite d'une hauteur de 1.80 mètres.

Article 8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Une bande végétalisée et inconstructible (sauf clôtures légères) de 2m de large est située en frange Nord et Ouest du lotissement. Cette bande est désignée par le PA4 (plan de composition). Elle sera pré-végétalisée par l'aménageur, et son entretien sera à la charge des acquéreurs. En cas de dépérissement ou d'abattage pour quelques natures que ce soit, les sujets devront être remplacés par le propriétaire.

Les espaces situés entre les constructions et la voie publique seront obligatoirement engazonnés ou plantés (en dehors des entrées et chemins).

La surface des espaces perméables doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

Les espaces réservés aux stationnements seront obligatoirement perméables, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

Au moins un arbre par tranche de 200m² de terrain devra être planté sur chaque lot.

Exemples d'essences végétales admises pour les haies sont :

- Buissonnant : Viorne lantane, Viorne aubier, Groseillier, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Églantier.
- Arbuste moyen : Sorbier des oiseleurs, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Sureau noir, Prunier, Aubépine, Cerisier à grappes, Merisier.

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier, conifère, bambous et toutes espèces végétales étrangères au contexte naturel.

Article 9 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les maisons individuelles :

Il devra être réalisé au minimum par les acquéreurs, deux places de stationnement extérieures par logement, de dimensions minimales 2.50 x 5.00m. L'accès au garage peut servir de place de stationnement.

Pour les logements intermédiaires :

Il devra être réalisé par les acquéreurs, deux places de stationnement par logement avec au moins une place extérieure, de dimension minimale 2.50 x 5.00m. L'accès au garage peut servir de place de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES 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, poteaux incendie, coffrets électriques ou coffret gaz, espaces verts, parkings publics, noue d'infiltration. Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

Certains accès de lots sont règlementés. Les accès sont définis sur le plan de composition coté du lotissement (PA4).

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

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).

Chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement complet.

De manière générale, le raccordement entre les regards et coffrets de branchements sur domaine privé 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 faite auprès de l'organisme compétent en la matière.

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.

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

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la SDEA Alsace-Moselle 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables ainsi que les éventuelles eaux de drainage de chaque parcelle seront infiltrées à la parcelle.

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. Ce dispositif sera à la charge de l'acquéreur.

Uniquement pour les maisons individuelles :

Une cuve de récupération des eaux de toiture de 3000l minimum est obligatoire.

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.

FIBRE OPTIQUE

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.

GAZ

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

**Article 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES
PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS**

Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque lot.

Fait à Colmar, le 14 Février 2023
Modifié le 03 Mai 2023