

COMMUNE DE RIQUEWIHR



PA10

LOTISSEMENT

« PFAFFENBRUNNEN »

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

ARCHITECTE

Ali HARMAN
ARCHITECTE

28, rue Saint Josse
68000 COLMAR
Tél. : 03-89-29-65-38

Permis d'Aménager
Approuvé

PA06827723 00002101

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	11/04/2023	Emission du document	CM	RB
A	23/11/2023	Modification du parcellaire et emplacement des places de stationnement	CM	RB

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " PFAFFENBRUNNEN "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Riquewih, 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.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions accueillant des professions libérales sont autorisées.

Article 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

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 d'incendie, coffrets électriques ou coffret gaz, parkings publics.... 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 la voirie du lotissement sauf pour le lot 1 qui devra accéder à son lot par la rue du Stade.

L'accès du lot 1 ne pourra avoir une largeur supérieure à 5.50m.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, 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).

Chaque habitation aura obligatoirement son propre branchement complet.

De manière générale, le raccordement entre les regards, coffrets de branchements et l'habitation 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 obligatoire de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Commune de Riquewihr 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 eaux de drainage de chaque parcelle seront régulées 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, dispositif à la charge de l'acquéreur.

Pour les maisons individuelles et logements intermédiaires :

Une cuve enterrée de rétention des eaux pluviales à raison d'un volume de stockage minimum de 3000l/are de surfaces imperméabilisées avec un débit de rejet vers le regard de branchement privatif de 5l/s/ha sera mis en place par l'acquéreur de chaque lot. Cette cuve pourra servir à l'irrigation des jardins.

Pour le collectif :

Une étude de stockage sera produite par le pétitionnaire au dépôt du PC qui justifiera que l'installation prévue sera dimensionnée pour un débit de rejet de 5 l/s/ha.

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

Pour le collectif :

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.

Pour les maisons individuelles et logements intermédiaires :

Non desservi par le gaz.

Article 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Seules les annexes telles que les garages, carports, locaux poubelles, abri vélos, abris de jardin, locaux techniques, piscines pourront être édifiées à 1m du futur domaine public dans une limite de 3.50m de hauteur sur une longueur maximale de 7.00m.

La hauteur des constructions sera mesurée au point le plus bas de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

Article 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Pour les maisons individuelles :

En cas de construction sur limite de lot, la hauteur sur la limite ne pourra excéder 3.50m mesurée au point le plus bas de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

En cas de construction sur une limite de lot, la longueur de la construction ne devra pas excéder 7.00m.

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 12.00m.

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

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Pour les maisons individuelles et logements intermédiaires :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel préexistant au droit de la construction, est limitée à 7m à l'acrotère.

Pour le collectif :

Sans complément au PLU.

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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

• **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 toitures devront être plates ou à très faibles pentes. Les volumes principaux des constructions devront être végétalisés.

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 à l'exception des murs de soutènement.
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 mètre.
La végétalisation des clôtures est possible dans la limite d'une hauteur de 2.00 mètres.

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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

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.

Pour le collectif :

Sans complément au PLU.

Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Une bande végétalisée et inconstructible est située sur chaque extrémité du lotissement. Cette bande est désignée par le PA4 (plan de composition). Elle sera réalisée et entretenue par l'acquéreur.

Lors de la plantation, un espacement d'un mètre entre 2 plants sera à respecter.

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, chemins, parkings privés et accès au garage).

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.

Essences végétales admises pour les haies sont :

- Buissonnant : Viorne lantane, Viorne aubier, Groseillier, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Eglantier.
- 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.

Fait à Colmar, le 11 Avril 2023
Modifié le 23 Novembre 2023