

COMMUNE DE BALGAU



PA10

LOTISSEMENT

« LE BOSQUET »

PERMIS D'AMENAGER

Règlement du lotissement

MAITRE D'OUVRAGE



10 Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre de l'UNAM

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
PA068016 21 A0001

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	21/07/2021	Emission du document	CM	RB
A	16/09/2021	Prise en compte remarques SI	RB	PB
B	25/10/2021	Mise à jour	CM	RB

Commune de BALGAU

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " LE BOSQUET "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Balgau, 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 7.00 mètres à l'égout du toit et à 10,50 mètres au faîtage. En cas de construction dont le corps principal présente une toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est fixée à 7m 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 4m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

Cas particulier : Pour le lot 11, les constructions pourront être établies en retrait de 2m au moins par rapport à l'emprise publique au niveau des places de stationnement.

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 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.

Concernant les lots 1 à 6 : le long de la limite Nord des lots, la bande de 3.00m de la transition paysagère est inconstructible. (voir PA4)

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 clôtures est facultative.

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

De manière générale, sur toutes les limites de parcelles (le long du domaine public, en limites séparatives et en fonds de parcelles), les murs pleins, les murets bahuts sous-clôtures sont interdits.

Sur rues :

Les clôtures sur rue 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 ne pourra excéder 1.50 mètres.

La végétalisation des clôtures est possible dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

Sur limites séparatives :

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés 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 ne devra pas excéder 1.50 mètres.

La végétalisation des clôtures est possible dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

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 Nord des lots suivants : 1 à 6 ou tous lots issus de la division d'un de ces lots.

Chaque acquéreur aura à sa charge l'entretien de la haie champêtre réalisé par le lotisseur.

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 logements 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 ou coffrets gaz, 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.

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 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture et de voiries privées 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 Colmarienne des Eaux.

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

Si la pente de la voie privée 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 l'UEM. 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.

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 21 juillet 2021

Modifié le 16 septembre 2021

Modifié le 25 octobre 2021