

# COMMUNE DE BERGHOLTZ



## PA10

### LOTISSEMENT

« BREUEL »

### PERMIS D'AMENAGER

### REGLEMENT 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



14, Route de Bergheim  
68150 RIBEAUVILLE  
Tél. : 03-89-27-23-36

Permis d'Aménager  
Approuvé  
PA 068 029 21 B0003

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	29/06/2021	Emission du document	RB	PB
1	09/09/2021	Modification articles 6, 10, 11 et 13	RB	PB
2	20/09/2021	Modification article 6	RB	PB

# Commune de BERGHOLTZ

HAUT-RHIN

## LOTISSEMENT " BREUEL "

Créé par SAS SOVIA

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

#### DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BERGHOLTZ, 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 50 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 9 990 m<sup>2</sup>.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est permis ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisés.

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

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(En complément des 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.
- Sont également interdits les activités ou établissements susceptibles de créer des nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

### **Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les terrains sont destinés à la construction de logements (ou logements avec activités artisanales, tertiaires, bureaux ou professions libérales sans nuisance sonore, olfactive ou autre – sans possibilité de création de locaux spécifiques liés à l'activité, dont la superficie serait supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Comme cela figure au PA4 (Plan de composition) le lotissement est divisé en deux grands secteurs :

- Secteur A : Seules les maisons individuelles et jumelées sont autorisées.
- Secteur B : Seules les maisons individuelles et jumelées ainsi que les logements intermédiaires groupés sont autorisés.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE**

(En complément des 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, poteaux incendie et coffrets électriques. Tout déplacement éventuel d'un élément sera à la charge de l'acquéreur.

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

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

A l'exception des lots 14 à 16 dont l'accès se fera par la rue Saint-Gall, tous les lots auront un accès sur les voiries créées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

A noter que seuls les lots 17 et 20 auront un accès sur la voie de 4.00 m de largeur créée entre la rue Neuve et la rue de l'Eglise.

## **Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

De manière générale, le raccordement sur domaine privé est à la charge des acquéreurs.

### **EAUX USEES**

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 conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. Chaque lot sera muni d'un branchement raccordé à ce réseau.

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

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller 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 aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables de chaque lot, seront évacuées, pour chaque parcelle, dans des dispositifs d'infiltration (puits perdu, tranchées drainantes...) à la charge des nouveaux acquéreurs, dimensionnés en fonction de la nature du sol.

### **EAU POTABLE**

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

Le raccordement à ce réseau sera à demander auprès de la Mairie de BERGHOLTZ qui transmettra les données à CALEO. Ces raccordements seront aux frais des propriétaires des lots.

### **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.

### **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.

### **GAZ**

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

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

## **Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Le découpage est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 50 lots sur l'ensemble du lotissement.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est permis ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisé.

## **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies internes au lotissement.

Toutefois, l'aménagement d'accès et d'auvents ouverts peut être autorisé en deçà de ces 4 mètres ainsi que sur l'alignement des voies internes au lotissement, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface au sol. La construction principale devra néanmoins se situer à 4 mètres au minimum de la limite.

## **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **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**

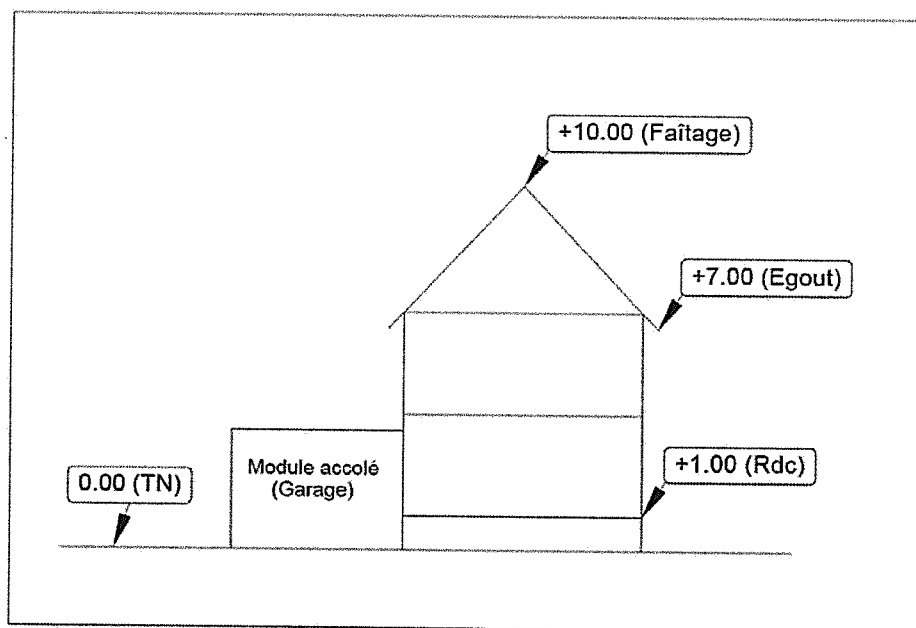
(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 6.00 m à l'égout et à 9.00 m au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

En cas de construction de garage accolé avec demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7.00 m à l'égout du toit, et 10.00 m au faîtage.



Exemple : Module accolé avec demi-niveau

Les constructions ne doivent pas présenter de remblaiements sous forme de butte dites « taupinière », ni d'enrochement. La cote plancher du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 50 cm du niveau moyen de la longrine au droit de la parcelle.

## **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions doivent présenter un plan rectangulaire marqué, un faîtage du volume principal dans le sens de la longueur et une implantation en cohérence avec le contexte bâti existant.

### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'enduit doit être réalisé au mortier de chaux naturelle avec couche de finition teintée dans la masse, badigeons à la chaux ou peinture minérale (norme AFNOR 30808, classe 1B1, parts organiques < 5%) et doit être uniforme (pas d'effet de teinte différente en façade, sur trumeaux ou allèges). Les volumes en retrait, en saillie, ou annexes peuvent être traités en bardage bois à lames verticales. Les teintes seront conformes à celles autorisées par les Bâtiments de France.

L'aspect extérieur des menuiseries privilégiera des couleurs et teintes en accord avec la coloration de l'ensemble de la construction. Les effets de pastiches sont exclus (exemple : PVC imitation bois).

Les volets doivent être à enroulement intérieur et derrière le linteau. Les volets battants sont également autorisés.

## Toiture :

Les futures constructions doivent présenter un volume principal en toiture à deux pans à forte pente (minimum 40°, env.85%).

La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite, plates, écailles (de type « biberschwanz »), de format 16/38 cm et de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat OU en tuiles de terre cuite, à pureau plat, de forme écaille à 22 unités/m<sup>2</sup> minimum, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat OU en tuiles de terre cuite, à côtes, de densité minimale de 12,5 unités/m<sup>2</sup>, de teinte rouge nuancé ou vieilli et d'aspect mat. Les tuiles à onde douce et/ou de teinte anthracite ou grise sont à exclure.

Les rives doivent être traitées de façon traditionnelle, sans tuiles à rabat.

Pour les lots 1 à 11, le faîtage des volumes principaux devra être orienté dans la direction Sud-Ouest <-> Nord -Est, conformément au PA4.

Pour les lots 34 à 44, le faîtage des volumes principaux devra être orienté dans la direction Nord-Ouest <-> Sud-Est, conformément au PA4.

## Clôture :

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.

La localisation et le type de clôture pourront être joints à la demande de permis de construire.

Si une clôture est érigée, elle devra être en conformité avec les schémas ci-dessous :

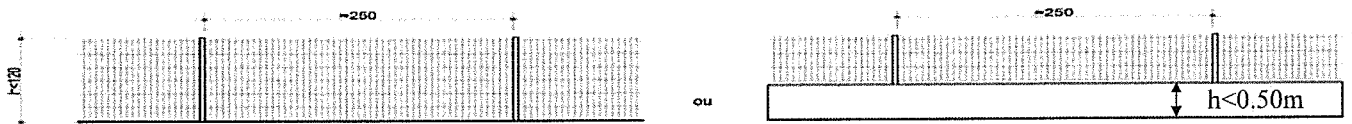
- la clôture sera de type grillage rigide à double fil ou décorative.
- les clôtures pleines sont interdites.
- un grillage souple ou simple torsion est admis sur limites séparatives.
- La teinte des clôtures sera conforme au PLU en vigueur.
- la construction de murets de soubassement de clôture est autorisée sur une hauteur maximale de 50 cm.

Seule la végétalisation des clôtures pourra assumer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

### Clôtures sur domaine public :

Hauteur maximum de 150 cm.



Mailles rigides : Treillis soudé double fil ou décoratif



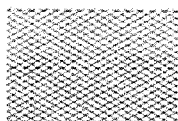
Clôtures sur limite séparative :

Hauteur maximum de 150 cm.



Type de mailles :

Simple torsion



Mailles rigides : Treillis soudé double fil ou décoratif



**Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Pour chaque logement, ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitation comportant au moins 2 logements, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close. Excepté pour les lots 14, 15, 16 et 24, ces places seront directement accessibles depuis la voie publique.

**Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La superficie des espaces plantés doit être moins égale à 30% de la superficie de la parcelle.

Pour les lots 1 à 11, les acquéreurs devront mettre en place, sur la limite Nord-Ouest du lotissement, une bande plantée, constituée d'arbres fruitiers et autres feuillus. Les haies champêtres sont autorisées (conformément au PA4).

Il en est de même pour les lots 34 à 44, sur la limite Est du lotissement (conformément au PA4).



## **Espèces végétales conseillées :**

### *Arbustes :*

Aubépine monogyne, Cerisier de Sainte Lucie, Chèvrefeuille des bois, Cornouiller mâle Cornouiller sanguin, Bourdaine, Eglantier, Fusain d'Europe, Néflier, Noisetier, Nerprun purgatif, Prunellier, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane.

### *Arbres à hautes tiges (non obligatoires) :*

Bouleau, Charme, Chêne sessile, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Merisier, Noyer, Tilleul, arbres fruitiers.

### *Espèces végétales conseillées selon les situations :*

- pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues ci-dessus.
- pour les haies mono-spécifiques: charmes, hêtres, buis, troènes.
- pour les haies champêtres et variées: aubépines, spirées, rosiers, noisetiers, lilas, saules, sureaux, amélanchiers, forsythia, ...

### *Espèces végétales interdites :*

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, lauriers, conifères et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel.

Sont interdits sous toutes formes : les peupliers, les acacias et les robiniers.

**De manière générale, le mélange entre les différentes espèces précitées est souhaité.**

Le plan de végétalisation de la parcelle devra obligatoirement être transmis avec le permis de construire pour instruction.

Fait à Colmar, le 29/06/2021

