



# Commune de WOLFGANTZEN

HAUT-RHIN

## LOTISSEMENT " KATZENROTH IV "

Créé par SAS SOVIA

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

#### DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Wolfgantzen, 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 DESTINATIONS 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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES 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 sol existant, est limitée à 10 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout du toit.

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

Les sous-sols sont autorisés.

### **Article 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **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.

### • **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).

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 :

Sur rues :

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

La construction d'un mur bahut n'est pas autorisée. Seule la végétalisation des clôtures pourra assurer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Sur limite séparative :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'une haie vive, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

La construction d'un mur bahut n'est pas autorisée. Seule la végétalisation des clôtures pourra assurer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

**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)

Les 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 et toutes espèces végétales étrangères au contexte naturel.

Concernant le lot 1 ou tous lots issus de la division de celui-ci, une haie anti-dérive (transition paysagère) de 3.00m de largeur sera réalisée par l'aménageur le long de la limite Sud.

Cette bande de 3.00 est considérée comme inconstructible.

Le ou les acquéreurs du lot 1 auront à leur charge l'entretien de cette haie anti-dérive.

### **Article 12 : OBLIGATIONS 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 stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public.

Pour les maisons jumelées ou groupement d'habitations :

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 stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article 13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'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, 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 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 du Syndicat des Eaux 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 Société 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 Communauté de Communes du Pays de 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 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 parcelle seront infiltrées sur les terrains privés, à la charge des nouveaux acquéreurs.

**BASSE TENSION**

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de VIALIS. 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 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 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 16 Décembre 2021