

COMMUNE D'ALGOLSHEIM



PA10

LOTISSEMENT

« LES CHAMPS FLEURIS »

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



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

Permis d'Aménager
Approuvé

PA06J COL 22 ACCOL

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	13/06/2022	Emission du document	CM	RB
A	20/07/2022	Modification de l'article 9	CM	RB
B	01/08/2022	Modification de l'article 5	CM	RB
C	05/09/2022	Ajout de la cote des plus hautes eaux et modification du niveau de la dalle basse du RDC	CM	RB

Commune d'ALGOLSHEIM

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT " LES CHAMPS FLEURIS "

Créé par SAS SOVIA

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

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 faitage 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 50 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.

L'implantation de la maison devra se faire au-dessus de la côte des plus hautes eaux du toit de la nappe phréatique. La Commune ne pourra pas être tenue pour responsable en cas de dépassement de la côte des plus hautes eaux du toit de la nappe phréatique connu soit 191.84m.

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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesuré verticalement par rapport au terrain naturel après travaux de viabilisation.
- La longueur de chaque construction implantée sur limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres.
- La longueur cumulée des constructions implantées sur une limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres mesuré sur un seul côté et 12 mètres sur 2 limites séparatives consécutives.
- D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun ou mise en place de servitude de cours commune.

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.

L'utilisation du blanc et des couleurs trop vives pour la teinte des matériaux est interdite.
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 les lots 5 à 8 ou tous lots issus de la division d'un de ces lots, une haie champêtre (transition paysagère) de 2.00m de largeur devra être réalisée par l'acquéreur le long de la limite Est.

Cette bande de 2.00m est considérée comme inconstructible.

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, 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. Aucun accès même piétonnier ne pourra se faire depuis la Route de Volgelsheim.

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.

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 13 Juin 2022
Modifié le 20 Juillet 2022
Modifié le 1^{er} Août 2022
Modifié le 5 Septembre 2022