

# COMMUNE DE WIDENSOLEN



## PA10

### LOTISSEMENT

« RUE VAUBAN »

### 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**

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	20/01/2022	Emission du document	RB	PB
1	14/03/2022	Modification article 9 – Toitures	RB	PB

Commune de WIDENSOLEN

HAUT-RHIN

**LOTISSEMENT " RUE VAUBAN "**

Créé par SAS SOVIA

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**DISPOSITIONS GENERALES**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Ville de Widensolen, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Seuls les lots 1, 2, 6 et 7 pourront être divisés, à condition de respecter le nombre maximal de lot fixé à 20.

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 faitage et 6.50 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 ne sont pas 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 des documents d'urbanisme en vigueur)

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative est de 3 mètres.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres sur 1 côté et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.

D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun.

## **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 des 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 :**

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions annexes.

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 mètre.

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 mètre.

**Article 10 : IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER, À CONSERVER, À METTRE EN VALEUR OU À REQUALIFIER ET DÉFINITION DES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LEUR PRÉSERVATION, 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 MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

**Article 12 : OBLIGATIONS DE RÉALISATION 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.

### **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 lot sauf pour les lots 5 à 10 qui devront présenter leurs ordures ménagères à l'entrée de l'impasse, le jour de la collecte.

## **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 20 Janvier 2022