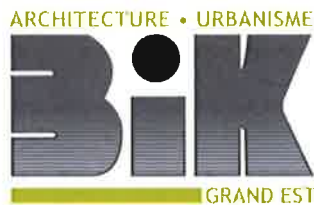
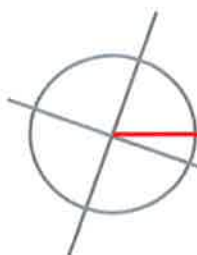


**ARCHITECTE URBANISTE**

Espace Plein Ciel  
5, Allée de l'Europe  
67960 ENTZHEIM  
Tél. 03 90 29 70 70  
Fax 03 90 29 74 00  
[secretariat@bik-architecture.fr](mailto:secretariat@bik-architecture.fr)

**MAITRE D'OUVRAGE**

22, Rue d'Issenheim  
68190 RAEDERSHEIM  
Tel 03 89 48 19 52  
Fax 03 89 48 02 70  
[info@fha-lotisseur.fr](mailto:info@fha-lotisseur.fr)

**GEOMETRE - MAITRE D'ŒUVRE**

**Rémi OSTERMANN**  
**GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.**

68400 RIEDISHEIM  
BP 55 - 85, rue de Zimmersheim  
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH Cité de l'Habitat Tél. 03.89.51.26.70  
68560 HIRSINGUE 15 rue du G<sup>al</sup> de Gaulle Tél. 03.89.07.10.70

[scp@ostermann-geometre-expert.fr](mailto:scp@ostermann-geometre-expert.fr)



**LOTISSEMENT « LES GRIVES »**  
**Rue des Perdrix / Rue des Grives**  
**68 720 ZILLISHEIM**

**Dossier de Demande de Permis d'Aménager**

**REGLEMENT - PA 10**

Projet N° 17064 / 13849

Entzheim, le 3 juillet 2017

## **I DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au Lotissement " Les Grives " à **ZILLISHEIM**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de ZILLISHEIM, à savoir le Règlement National d'Urbanisme, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme,

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 et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières définies ci-après.

## **II DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT**

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique intégralement dans le cadre de cette opération, et est complété par les articles suivants :

### **Art. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

### **Art. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation, artisanal ou professionnel et leurs annexes.

Les garages en sous-sol sont interdits.

### **Art. 3 - ACCES ET VOIRIE**

*( se reporter au Plan de Composition : pièce PA 4 )*

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

L'accès aux lots se fera par les trois voies projetées à l'exception des lots 1 à 5, 11 et 12 qui accéderont directement par la rue des Perdrix et la rue des Grives.

Les accès véhicules et piétons sur les parties privatives seront réalisés par les acquéreurs, à ses frais.

L'accessibilité aux différents coffrets de branchements des lots devra être assurée pour les différents services concernés.

Avant toute étude d'aménagement d'une parcelle privative, chaque acquéreur devra veiller à demander au lotisseur l'ensemble des plans d'exécution des travaux du lotissement à jour de manière à pouvoir définir l'implantation de sa construction et de son accès en fonction des infrastructures prévues au droit de sa parcelle (candélabres, etc...) : tous travaux de déplacement ou de modification d'ouvrages demandés ultérieurement par un acquéreur en cas de mauvaise implantation de sa construction et/ou de son accès vis-à-vis des installations mentionnées sur les plans d'exécution, seront à charge entière de l'acquéreur concerné et seront exécutés, sous réserve que le lotisseur donne son accord à leur réalisation, par l'entreprise définie par le lotisseur.

#### **Art. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

( se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8 )

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

#### **BRANCHEMENTS**

Les branchements aux différents réseaux en attente au droit des lots seront réalisés à la diligence et aux frais des constructeurs. Ils seront réalisés en souterrain dans le respect strict du cahier des charges des concessionnaires.

Les futurs propriétaires sont tenus d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin que celle-ci puisse contrôler leur bonne exécution.

#### **EAU POTABLE**

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

Avant tout branchement de la maison d'habitation à l'antenne posée en attente sur la parcelle, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la Mairie un dossier de raccordement.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### Généralités

La gestion de l'assainissement sera définie en accord avec la MISE dans le cadre de la Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau ou du Porté à connaissance selon l'exutoire qui sera retenu après étude de sol.

Une étude de sol sera réalisée afin de mesurer les capacités d'infiltration du terrain, en fonction des résultats :

##### Si infiltration possible :

Dans ce cas, le lotissement sera traité en mode séparatif :

- les eaux pluviales seront infiltrées après traitement préalable : l'étude sera alors réalisée en accord avec la MISE dans le cadre d'un dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau
- les eaux usées seront collectées et rejetées dans les collecteurs existants rue des Grives et rue des Perdrix

### Si infiltration impossible :

Dans ce cas, le lotissement sera traité en mode unitaire.

Toutes les eaux issues du lotissement seront collectées et rejetées dans les collecteurs existants rue des Grives et rue des Perdrix dans les conditions qui seront fixées par le gestionnaire du réseau, à savoir le SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne : l'étude sera alors réalisée en accord avec la MISE dans le cadre d'un Porté à Connaissance.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

### Eaux usées

Les eaux usées produites dans les sous-sols devront obligatoirement être évacuées vers le réseau eaux usées mis en place par le lotisseur : chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur du nouveau réseau principal.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à ses frais, un système de relèvement.

Avant tout branchement de l'assainissement au regard situé à l'intérieur de la propriété, l'acquéreur du lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur, afin de prévenir les risques de refoulement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter le cas échéant de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC), conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 24 mars 2012.

### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture ...) seront collectées et rejetées:

- Soit dans un ouvrage d'infiltration (puits ou tranchée) à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.
- Soit vers le réseau unitaire mis en place par le lotisseur.

Le système définitif à mettre en place sera défini en accord avec la SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne après étude du dossier de Loi sur l'Eau.

## **ELECTRICITE / GAZ**

Les branchements particuliers aux réseaux électriques et gaz sont prévus par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS/GrDF.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.  
Les coffrets de branchement (électricité et gaz) seront implantés en limite de voirie.

### **Art. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

*( se reporter au Plan de Composition : pièce PA4 )*

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier. Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 22.

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

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

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

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

### **Art. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

### **Art. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

## **Art. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc...).

Les niveaux finis des rez-de-chaussée devront se situer au plus proche du terrain, après travaux de viabilisation.

## **Art. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

### **BATIMENTS :**

L'Architecture devra être résolument contemporaine.

Tous les bâtiments comporteront soit des toitures plates, soit des toitures à 2 pans (pentes comprises entre 45° et 52°) recouvertes de tuiles plates de couleur anthracite.

Les bâtiments à toitures tuiles pourront comporter des lucarnes à toitures plates.

Les éléments décoratifs, étrangers à la région (piliers, balustrades, colonnes, tourelles) ou tout autre élément de pastiche, de style antique ou rococo seront interdits.

Toute imitation de matériaux sera interdite (faux moellon, fausse brique, faux pan de bois).

L'ensemble des menuiseries des bâtiments, à savoir porte d'entrée, porte de garage, fenêtres, volets etc...devra être traité dans le même matériau et la même couleur.

Les murs de cave ou de vides sanitaires sortis de terre devront être enduits de crépi et ne pourront en aucun cas avoir un aspect de béton brut. La couleur du crépi des murs de caves ou de vide sanitaire devra être identique à celle du reste de la construction.

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel (les teintes vives seront proscrites). Afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis dans une proportion ne dépassant pas 30 % de chaque façade.

Tout élément (toile, bois, métal, plastique, canisse...) rapporté sur les garde-corps des bâtiments et sur les clôtures sera interdit.

Il est souhaité d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.

## **CLOTURES :**

La construction de clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme exigée par les textes en vigueur. Il n'y a pas d'obligation de clore.

Clôtures situées le long de la rue des Perdrix et de la rue des Grives

- Leur hauteur sera de 1,40m dont 1 mur bahut de 40cm. Elles seront constituées d'éléments en ferronnerie, à barres verticales (2cm/2cm de côté maximum), de couleur anthracite. Elles seront toujours doublées d'une haie vive.

Autres clôtures

- Leur hauteur sera de 1,40m. Elles seront constituées de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite. Elles seront toujours doublées d'une haie vive.

Chaque réalisation de clôture devra faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie si cet ouvrage n'est pas prévu dans le permis de construire initial ; un croquis de toutes les clôtures avec éléments techniques et indications des matériaux et de la couleur utilisée, sera impérativement joint à la déclaration.

## **Art. 12 - STATIONNEMENTS**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Il sera exigé 3 places de stationnements d'une emprise de 5,00 x 2,50m minimum par stationnement dont 2 places extérieures.

Elles seront traitées obligatoirement par un revêtement en pavés carrés béton filtrants de 20 cm de côté.

L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge de l'acquéreur.

## **Art. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings). Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges.

Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement, les haies écran sont interdites dans ces espaces ainsi qu'en limite avec le domaine public.

Il est souhaité des types de végétaux rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées aux constructions, à l'arrière de celles-ci, devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et être entretenues.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.



**Art. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En complément du document d'urbanisme en vigueur, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

**Densité des constructions**

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **4 990 m<sup>2</sup>**.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

**Art. 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.