

**PA10**

**FHA**

FONCIERE HUGUES AURELE

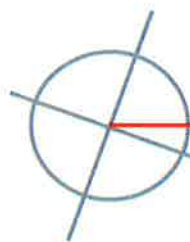
## **PERMIS D'AMENAGER**

***Lotissement " LES BLEUETS "***

**68500 MERXHEIM**

Rue des Vergers / Rue du Printemps

# **REGLEMENT**



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

scp@ostermann.geometre-expert.fr

ARCHITECTURE • URBANISME

**BiK**  
GRAND EST

5, Allée de l'Europe  
67960 ENTZHEIM  
Tel : 03.90.29.70.70  
info67@bik-architecture.fr

DOSSIER N° 14037 - NOVEMBRE 2017

# REGLEMENT

## Lotissement " LES BLEUETS "

**68500 MERXHEIM**

**Rue des Vergers / Rue du Printemps**

**REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

### I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **MERXHEIM** et composé de **42 lots maximum à bâtir**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MERXHEIM, à savoir le P.L.U., 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 dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

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**

Dans le PLU de la Commune de MERXHEIM, le terrain se situe en zone AU, secteur AUc, pour laquelle les règles applicables sont les articles AU1, AU2, UC3 à UC14 et AU13 complétés dans le cadre de cette opération par les articles suivants :

### **ART. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

### **ART. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, 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 remblais de toutes natures sont proscrits, hormis la liaison entre le sol naturel et la dalle de rez-de-chaussée.

Les garages en sous-sol sont interdits.

### **ART. 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

L'accès des lots se fera exclusivement par les voies projetées.

Les accès véhicules et piétons sur les parties privatives seront réalisés par les acquéreurs, à leurs 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, espaces verts, poteau d'incendie, 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 PUBLICS**

*( se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8 )*

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

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**

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relèvement.

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

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Mairie un dossier de raccordement.

### **Eaux usées**

Le réseau communal d'Eaux Usées est raccordé à la station d'épuration de ISSENHEIM.

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur.

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 (descentes de garages, parkings, accès, toiture ...) ainsi que les eaux de drainage et éventuelles eaux de sources rencontrées sur le terrain devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

Elles ne devront pas transiter par le dispositif d'épuration, mais être rejetées directement dans le regard de branchement Eaux Pluviales mis en place à l'intérieur de la parcelle.

Le système définitif à mettre en place sera défini en accord avec la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller 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 PA 4 )*

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, 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 42.

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

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

Les garages doivent être édifiés à une distance au moins égale à 5.00 m de l'alignement de la voie de desserte du lot.

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

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

Les constructions annexes sur limite latérale séparative (garage, abris..) seront obligatoirement implantées en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots hormis pour les maisons jumelées.

Les garages doivent être édifiés à une distance au moins égale à 5.00 m de l'alignement de la voie de desserte du lot.

**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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, 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...).

Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée devra impérativement se situer entre +20cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

Pour les lots 23 à 25, la cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote des hautes eaux.

Le niveau fini de la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0cm et 20cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

## **ART. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **BATIMENTS / MATERIAUX / TOITURES**

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.

Les éléments, tels que toiles, bois, plastique, canisse etc ..., rapportés sur les garde corps et les clôtures sont interdits.

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.

Leur hauteur sera de 1,40m. Elles seront constituées de panneaux grillagés rigides de couleur anthracite et 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 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, 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 stable, tel que enrobés, pavés, pavés filtrants, béton structuré etc.

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

## **ART. 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les lots 16 à 21 sont touchés par un espace à planter inconstructible (voir plan de composition PA4).

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 DES SOLS (C.O.S.)**

##### **Densité des constructions**

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **9 900 m<sup>2</sup>**.

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

Fait à Riedisheim, le 29 NOVEMBRE 2017



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

scp@ostermann.geometre-expert.fr

