

**PA10**

**FONCIERE FHA**  
**HUGUES AURELE**

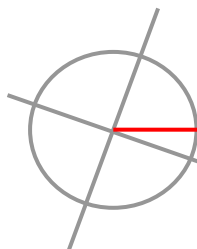
**PERMIS D'AMENAGER**

*Lotissement "Les Moissons"*

**68740 BLODELSHEIM**

Rue du 8 Février

**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

9, quai de Rotterdam - 68110 ILLZACH  
T. 03 89 42 43 79 - www.herrgott.archi

Stéphane HERRGOTT

ARCHITECTE

**DOSSIER N° 14582 - 03 août 2020**  
**Modifié le 05 octobre 2020**

# REGLEMENT

## Lotissement " Les Moissons "

**68740 BLODELSHEIM**

**Rue du 8 Février**

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

### I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **BLODELSHEIM** et composé de **14 lots maximum à bâtir**.

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition (PA4) joint au présent dossier. Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Blodelsheim à savoir le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, des dispositions du code de l'urbanisme et du SCOT, 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 P.L.U. de Blodelsheim, le terrain se situe en zone UC, pour laquelle les règles applicables sont les articles UC1 à UC14 complétés dans le cadre de cette opération par :

### **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, de services ou de commerces de proximité.

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 des Travaux : pièce PA8)*

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

L'accès aux lots se fera de la manière suivante :

- Pour les lots 1, 4 et 5 : par la rue du 8 Février
- Pour les lots 2 et 3 : par un accès en indivision entre ces 2 lots
- Pour les lots 8 et 9 : par la rue du 8 Février ou par la future voie de 7 mètres
- Pour les lots 6, 7, 10, 11 et 12 : par la future voie de 7 mètres
- Pour les lots 13 et 14 : par la future voie de 7 mètres puis par un accès en indivision entre ces 2 lots

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

#### **ART. 4 - DESSERTE DES TERRAINS 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.

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.

#### **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 sur le réseau, chaque acquéreur devra soumettre à 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 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 Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach un dossier de raccordement.

### **Eaux usées**

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.

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.

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, accès, toiture ...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot. Cet ouvrage devra être de dimension adaptée à définir après étude de sol éventuelle à réaliser sur chaque parcelle à la charge de l'acquéreur.

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété sur toute la longueur de l'aménagement réalisé; ce caniveau devra être raccordé sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

### **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 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

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

Application du 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 5.50 m de l'alignement de la voie de desserte du lot sauf pour les lots 2, 3, 6, 12 et 14.

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

Application du 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 en bande, groupées et jumelées.

**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**

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.

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 :

### **11.1 - BATIMENT / FAÇADES / MATERIAUX**

Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche seront interdits. Toute imitation de matériau sera interdite (faux colombages, etc.). Tout élément rapporté sur les garde-corps et sur les clôtures est interdit.

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel et/ou blanc. Les teintes vives et/ou sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments.

Afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis.

Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, portes de garages,...) seront de teintes identiques, en nuances de blanc, anthracite ou taupe. Les teintes vives seront interdites.

Les toitures seront à deux pans et comporteront obligatoirement des tuiles de teinte rouge nuancé.

Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

Dans tous les secteurs, les éléments techniques situés en toiture (ventilation, centrale de climatisation...) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

Les lucarnes, appentis, vérandas auront une toiture monopente en tuiles ou une toiture plate.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures à 4 pans, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Les abris de jardin auront une toiture plate ou monopente avec la possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale, couleur bois naturel.

Les abris de type « chalet » en rondins de bois sont interdits.

## **11.2 - 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.

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

Les clôtures avec dispositif d'occultation synthétiques ou autres sont interdites. Les plantes grimpantes comme la vigne, le houblon, la glycine, le chèvrefeuille, les rosiers, les lierres, les clématites, etc. pourront être proposées.

Dans le cas de mise en place de clôture côté rue, celles-ci seront à claire-voie ou en métal à barres verticales (de 2cm/2cm maximum), de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximum de 1,20m sans mur bahut. Elles seront doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs située à l'avant des clôtures.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront d'une hauteur maximum de 1.20m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie vive d'essence locale à feuillages caducs.

## **ART. 12 - 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 dont 2 places extérieures.

Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2<sup>nd</sup>e ligne ou dans les angles.

Toutes places de stationnement extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavés à joint large filtrants, gravillons, dalles gazon, etc.

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

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, ou en métal de teinte gris anthracite.

Le stationnement dans la rue projetée est interdit.



**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 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.

Au moins un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface parcellaire entamée devra être planté sur chaque lot, dont au moins un arbre à haute tige planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement et ce à 2m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle.

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

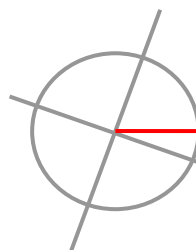
**ART. 14 - SURFACE DE PLANCHER**

**Densité des constructions**

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **4 200 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 05 octobre 2020



**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