

**Architecte Urbaniste :**

**Maître d'Ouvrage :**

ARCHITECTURE • URBANISME



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

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

22, rue d'Issenheim  
68190 RAEDERSHEIM

Tél.: 03.89.48.19.52  
Fax.: 03.89.48.02.70  
info@fha-lotisseur.fr

**MAITRE D'OEUVRE**  
**BET VRD - ENVIRONNEMENT**

**GEOMETRE**



Bureau du Haut-Rhin  
3 boulevard de l'Europe  
68100 MULHOUSE  
Tél: 03.89.48.33.36  
[t.schmitt@amsingenierie.com](mailto:t.schmitt@amsingenierie.com)



**GEOMETRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

101, Rue Théodore Deck  
68500 GUEBWILLER  
Tel: 0389769211  
[marc.jung@geometre-expert.fr](mailto:marc.jung@geometre-expert.fr)

**PHASE**

**PA**

**N°ADMIN.**

**PROJET**

**10031**

**PLAN**

**Numero**

**Indice**

**10**

**Lotissement "Capucine II"**

**Route de Rouffach**

**68500 ISSENHEIM**

**REGLEMENT**

Date: 10/04/2018

Echelle: -

Dessin: J.SCHMITT

PC déposé le:

PC obtenu le:

PCM déposé le:

Chef projet: P.KLEINHANS

**MODIFICATIONS**

Date	Indice	Objet	Des.
20.09.18	1	Mise à jour	T.S.
27.02.20	2	Mise à jour	J.S.

## *Dispositions générales*

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « Capucine II » à ISSENHEIM.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de ISSENHEIM, à savoir le PLU, et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières indiquées en complément ci-après.

Le terrain se situe dans le secteur AU.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLU et du règlement de lotissement.

Le lotissement sera composé de maisons groupées, jumelées ou individuelles et leurs annexes.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel 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 de lot, par voie de reproduction intégrale.

# REGLEMENT DE LOTISSEMENT

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

#### En complément à l'article AU 1

#### **1.2 Les garages en sous-sol sont interdits**

**En cas de construction sur limite latérale, les garages et annexes seront situés en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.**

**Cette règle ne s'applique pas à l'habitat jumelé ou groupé**

### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

2.1 Les constructions à vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces et services de proximité et d'activités tertiaires, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

#### En secteurs AU

- L'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'opération d'ensemble ou par tranches d'urbanisation d'au-moins 1 hectare (les reliquats éventuels pouvant être urbanisés sans atteindre ce seuil d'un hectare), notamment sous la forme d'un lotissement. De plus, si l'opération est menée par étape, aucune étape ne doit entraver la suivante.
- L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes énoncés par les orientations d'aménagement.
- Les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie définis par les orientations d'aménagement.
- Le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

#### Sans complément à l'article AU 2

## SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **AU 3 : accès et voirie**

#### 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2 Voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.3 La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements ;
- au-delà de 6 logements, les voies à double sens et disposant d'un trottoir auront une largeur de plateforme voie de 7,00 mètres. S'il y a deux trottoirs, elles auront une largeur de 8,00m (ou 8,50m si les deux trottoirs répondent aux normes d'accessibilités).

3.2.4 Les impasses de plus de 100 mètres sont interdites. Quelle que soit leur longueur, les impasses nouvellement créées desservant plus de 4 logements devront être pourvues d'une aire de retournement de 9 mètres de rayon, sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future en emplacement réservé ou dont le tracé figure en orientation d'aménagement habitables.

### En complément à l'article AU 3

**3.3 Les accès automobiles depuis la route de Rouffach et la rue de Guebwiller (RD3b) sont interdits.**

### **AU 4 : Desserte par les réseaux**

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

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Électricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

### En complément à l'article AU 4

**Les terrains supportent toutes servitudes publiques ou privées créées par les réseaux existants ou mis en place par l'aménageur ou les concessionnaires.**

**L'accès depuis le domaine public aux différents coffrets, regards de visite, etc., devra toujours rester libre d'accès pour les services concernés.**

#### **4.1 Eau**

**Il appartient à chaque acquéreur de réaliser une demande d'ouverture de branchement auprès de CALEO, concessionnaire du réseau eau potable sur la commune de ISSENHEIM. La position du point de comptage sera déterminée par le concessionnaire en fonction du type de construction à desservir et de la section du branchement à réaliser.**

## **4.2 Assainissement**

Les eaux usées seront raccordées sur le regard de visite mis en place par l'aménageur sur chaque lot. Aucun système de traitement n'est à installer avant rejet dans ce regard. Ces travaux seront réalisés conformément au règlement sanitaire départemental (article 44).

Il appartient à l'acquéreur de mettre en place un dispositif anti refoulement des eaux vers l'habitation.

Avant tous travaux, il conviendra de déposer une demande d'autorisation de déversement à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller – 1 rue des Malgré Nous 68500 GUEBWILLER.

### **AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

Sans complément à l'article AU5

### **AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des RD 5 et 3b

6.3 La construction d'abris à poubelles couverts desservants les immeubles collectifs est autorisée sur limite de la voie publique.

En complément à l'article AU 6

**6.4 Le nu principal des façades (bâtiments principaux et annexes) devra se situer à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies de desserte des lots.**

**6.5 Le nu principal des garages devra se situer à une distance minimum de 5m50 de l'alignement des voies de desserte des lots.**

### **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les garages de plein pied, liée à une l'habitation principale peuvent jouxter une limite séparative. Pour ces constructions, une hauteur de 3 mètres est autorisée à l'égout (de la façade concernée). Les constructions d'habitations liée à un garage implanté sur limite peuvent être implanté jusqu'à une distance de 3 mètres de ladite limite sous réserve du respect de la règle du  $H/2$ .

Dans tous les cas, la création de maison mitoyenne est autorisée.

## 7.2 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles

- sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions -sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- que la piscine soit implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3 Sont autorisées, l'extension des constructions déjà implantées en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante. Un recul minimum de 2 mètres s'impose pour les piscines.

Sans complément à l'article AU 7

## **AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

Sans complément à l'article AU 8

## **AU 9 : Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain hors piscine et véranda. Ce seuil peut être dépassé pour les constructions publiques ou les constructions liées aux activités commerciales, de services, d'artisanat ou agricoles. L'emprise au sol est portée à 40 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements) et les maisons accolées.

9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

Sans complément à l'article AU 9

## **AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...

Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

## En complément à l'article AU 10

**10.2 Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des maisons groupées, jumelées ou individuelles devra impérativement se situer au maximum à 0,30 m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.**

**10.3 Le niveau fini de la dalle des garages et annexes devra impérativement se situer au maximum à 0,15m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.**

## AU 11 : Aspect extérieur

### 11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent être plates ou avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Dans ce cas, la toiture recevra une couverture d'aspect tuile dont la teinte s'harmonise avec le bâtiment et l'environnement. Des exceptions peuvent être admises pour des sous-ensembles de constructions sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes (garages, remises) sous réserve du respect d'une harmonie architecturale avec le bâtiment principale.
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.
- Les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions annexes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

11.3.3 Pour les immeubles collectifs et les bâtiments publics, les toitures terrasses sont autorisées.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

### 11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1,2 mètre. L'utilisation de plantation caduque est préconisée. Les thuyas et les conifères sont utilisés de préférence en haies mixtes composées de feuillus.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,20 mètre côté rue et de 1,50 mètre en limite séparative de voisinage.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,70 et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20 mètre côté rue et de 1,50 mètre en limite séparative de voisinage.

Sur limite séparative il est privilégié la mise en place de haie vive d'essences locales fruitières et feuillus. L'utilisation du grillage reste autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue, l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci, les grillages rigides étant assimilés à des palissades.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

En secteur AU :

11.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation ne peuvent pas excéder une hauteur de 0,90 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 25 %.

**En complément à l'article AU 11**

### **11.7 Généralités**

**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 est interdit.**

### **11.8 Volumétrie**

**L'architecture sera résolument contemporaine**

**Les volumétries seront simples avec des toitures principales à 2 pans (pente comprise entre 45 et 52°) ou des toitures plates.**

**Une mixité des formes de toiture sera autorisée ainsi que l'emploi de revêtement en zinc gris (lucarnes ...).**

**Les volumes annexes (garages, abris....) comporteront des toitures à 2 pans (45 à 52°) recouvertes de tuiles ou des toitures plates.**

### **11.9 Composition des façades et coloration**

**Les teintes vives et/ou sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments  
Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.**

### **11.10 Menuiseries**

**L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres ...) seront de teintes identiques, soit blanc soit anthracite. Les teintes vives seront interdites.**

### **11.11 Toitures**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables et les installations de VMC seront situés de façon à ne pas être trop visibles depuis les voies publiques.**

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

**Les tuiles seront de teinte anthracite.**

### **11.12 Clôtures**

**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.**



**Côté rue leur hauteur sera de 1.20m. elles seront constituées de grilles de couleur anthracite et seront toujours doublé d'une haie vive.**

**Sur limite séparative le grillage sera de 1.20m de hauteur et de couleur anthracite.**

**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.**

**Les clôtures avec dispositif d'occultation sont interdites.**

**Les clôtures mitoyennes latérales et arrières seront rigides, de couleur anthracite, doublées d'une haie vive d'essence locale à feuillages caducs.**

### **11.13 Aménagements extérieurs**

**Les enrochements visibles sont interdits.**

**Les surfaces minérales seront minimisées.**

**Les abris de jardin auront une toiture à 2 pans (45°) avec possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale de teinte brun sombre.**

**Les abris de type « chalet » sont interdits.**

**Les vérandas, appentis... auront une toiture monopente à faible pente.**

## **AU 12 : Stationnement**

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil de deux véhicules par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif. Des normes complémentaires au présent article sont définies en annexe du présent règlement, elles s'imposent comme « cadre minimal » à respecter.

### **En complément à l'article AU 12**

**12.1 Pour les maisons individuelles isolées, il sera exigé un minimum de 3 places de stationnement d'une emprise de 5.00x2.50m minimum par stationnement, dont 2 places extérieures.**

**12.2. Les places extérieures seront traitées obligatoirement par un revêtement stable, tel que l'enrobés, pavés, pavés filtrants, béton structuré, etc...**

**12.3 L'aménagement des places de stationnement est entièrement à la charge de l'acquéreur.**

**12.4. Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois ou en métal de teinte anthracite.**

## **AU 13 : Espaces libres et plantations**

13.1. Pour les constructions, les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain. Ce pourcentage peut être inférieur s'il s'agit de respecter les normes de stationnement fixées par l'article 12 présenté ci-dessus.

Dans cette hypothèse un traitement des surfaces des parkings donnant un aspect espace vert (dalles alvéolées plus herbe) sont préconisés.

13.2. Les constructions d'habitat collectif et individuel devront prévoir un espace suffisant pour entreposer tous les types de bacs destinés aux déchets (cf. Règlement de Collecte en vigueur).

#### En complément à l'article AU 13

**13.3 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, d'essence locale, à feuillage caducs.**

**13.4 Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran sont interdites, excepté le long du cheminement piéton en bordure de la RD3b3.**

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

**13.6 Les lots situés en bordures de la RD3b3 devront réaliser et entretenir un écran végétal le long du cheminement piéton**

#### **AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

#### Sans complément à l'article AU 14