

# COMMUNE DE MARCKOLSHEIM



## PA10

### LOTISSEMENT « LES ANCIENS BÂTIMENTS » PERMIS D'AMENAGER

### REGLEMENT 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



14, Route de Bergheim  
68150 RIBEAUVILLE  
Tél. : 03-89-27-23-36

Permis d'Aménager  
Approuvé

PA06728122 R0003

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	04/04/2021	Emission du document	RB	PB

# Commune de MARCKOLSHEIM

BAS-RHIN

## LOTISSEMENT " Les anciens bâtiments "

Créé par SAS SOVIA

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

---

#### DISPOSITIONS GENERALES

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

Les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot du lotissement.

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 ou de location d'un lot.

Le découpage des lots est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 30 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 9 000 m<sup>2</sup>.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est permis ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisés.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

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

### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(En complément des 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.
- Les établissements accueillant des enfants et/ou adolescents (crèches, écoles etc.).
- Sont également interdits les activités ou établissements susceptibles de créer des nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

### **Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les terrains sont destinés à la construction de logements (ou logements avec activités artisanales, tertiaires, bureaux ou professions libérales sans nuisance sonore, olfactive ou autre – sans possibilité de création de locaux spécifiques liés à l'activité, dont la superficie serait supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

L'habitat individuel, intermédiaire et collectif est autorisé.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE**

(En complément des 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, poteaux incendie et coffrets électriques et gaz. Tout déplacement ultérieur sera à la charge de l'acquéreur.

Certains accès de lots sont règlementés notamment par rapport aux places de stationnement et aux espaces verts. Les accès sont définis sur le plan de composition coté du lotissement (PA4).

Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

Tous les lots auront un accès sur les voiries créées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Chaque lot disposera d'un branchement complet. En cas de redécoupage, l'acquéreur devra mettre en place, à sa charge, les viabilités nécessaires conformément aux prescriptions des différents concessionnaires.

## **Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

De manière générale, le raccordement sur domaine privé est à la charge des acquéreurs.

### EAUX USEES

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par la SAS SOVIA, raccordé au réseau existant conformément aux prescriptions du SDEA. Chaque lot sera muni d'un branchement raccordé à ce réseau.

Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au SDEA 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 lot, seront évacuées, pour chaque parcelle, dans des dispositifs d'infiltration (puits perdu, tranchées drainantes...) à la charge des nouveaux acquéreurs, dimensionnés en fonction de la nature du sol.

### EAU POTABLE

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

Le raccordement à ce réseau sera à demander auprès de la Mairie de MARCKOLSHEIM qui transmettra les données au SDEA. Ces raccordements seront aux frais des propriétaires des lots.

### BASSE TENSION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'ENEDIS. 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.

### GAZ

Les demandes de raccordement devront se faire auprès de GRDF. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8c (Plan du réseau Eau potable), PA8d (Plan du réseau eaux usées et eaux pluviales) et PA8e (Plan des réseaux BT – EP – TELEDISTRIBUTION – GAZ).

## **Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Le découpage est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 30 lots sur l'ensemble du lotissement.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions devront respecter une distance de recul d'au moins 3.00m par rapport à l'alignement des voies créées dans le cadre du lotissement.

Cependant pour les lots 3, 16, 17 et 18, cette distance minimale peut être ramenée à 1.00m au droit des espaces verts.

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

(En 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.

La construction de bâtiments annexes est autorisée sur limites séparatives, dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite est de 3.00 mètres,
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres sur un côté, et 12 mètres sur deux côtés consécutifs.

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

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

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

### Maisons individuelles et habitat intermédiaire

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 6.00 m à l'égout ou 7.00 m à l'acrotère, et à 9.00 m au faîtage, par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction.

Les constructions ne doivent pas présenter de remblaiements sous forme de butte dites « taupinière », ni d'enrochement. La cote plancher du dessus de la dalle du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 50 cm du niveau moyen de la longrine au droit de la parcelle.

---

## **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

### **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, blanc cassé, sable, taupe, terre, rouilles, etc....) à l'exclusion formelle du blanc pur et des teintes vives.

L'aspect extérieur des menuiseries privilégiera des couleurs et teintes en accord avec la coloration de l'ensemble de la construction. Les effets de pastiches sont exclus (exemple : PVC imitation bois).

Les volets auront des caissons invisibles.

### **Toiture :**

Comme cela figure aux PA4 et PA9, le lotissement est divisé en trois grands secteurs :

- Secteur A : Pour la construction principale, seules les toitures traditionnelles sont autorisées.

- Secteur B : Seuls les toits plats sont autorisés.

- Secteur C : Les toitures traditionnelles et les toits plats sont autorisés.

En cas de toiture 2 pans, la pente sera comprise entre 42° et 52° pour les volumes principaux et plus faibles pour les annexes. Seules les tuiles en terre cuite de couleur rouge nuancé sont autorisées.

En cas de pose panneaux photovoltaïques, ces derniers devront être encastrés dans le plan de couverture avec une implantation horizontale, le plus bas possible le long de la gouttière.

## **Clôture :**

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.

La localisation et le type de clôture pourront être joints à la demande de permis de construire.

Si une clôture est érigée, elle devra être en conformité avec les exigences ci-dessous :

- hauteur maximale : 1.50 mètre
- la clôture sera de type grillage rigide à double fil ou décorative.
- les clôtures rigides à plis sont interdites.
- un grillage souple ou simple torsion est admis sur limites séparatives.
- la teinte des clôtures sera sombre, entre gris, brun et vert.
- la construction de mur bahut est interdite.
- La clôture devra permettre le passage de la petite faune.

Seule la végétalisation des clôtures pourra assumer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

## **Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

### Maison individuelle et en bande

Pour chaque maison, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique. Ces aires de stationnement seront obligatoirement perméables.

### Collectif

Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur.

---

## **Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La superficie des espaces plantés doit être moins égale à 25% de la superficie de la parcelle.

Chaque acquéreur est dans l'obligation de planter 2 arbres moyenne tige sur son terrain.

En limite Sud des lots 8 à 13 dans une bande de 7.00 m de largeur, une haie anti-dérive sera plantée par l'aménageur, et une bande de friche herbacée sera réalisée et maintenue par l'acquéreur.

Le long de l'axe principal, les lots 1, 2, 12, 13, 14 et 17 devront présenter un alignement d'arbres en dehors des accès.

Ce type de haie refuge pour la biodiversité devra suivre une séquence alternant : buissonnant – arbuste moyen – buissonnant - arbuste moyen – buissonnant – arbuste moyen – buissonnant...

Les essences à privilégier dans ce type de haie sont :

- Buissonnant : Viorne lantane, Viorne aubier, Groseillier, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Églantier,
- Arbuste moyen : Sorbier des oiseleurs, Poirier sauvage,

**De manière générale, le mélange entre les différentes espèces précitées est souhaité.**

Fait à Colmar, le 04 avril 2022