

COMMUNE DE MUNCHHOUSE



PA10

LOTISSEMENT « DU CANAL »

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



10, Place du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR
Membre du SNAL
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

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	21/08/2015	Emission du document	CM	PB
1	05/09/2015	Suite à avis de la commune	CM	PB
2	08/09/2015	Correction commune	CM	PB
3	20/01/2017	Modification article 10	CM	PB



COMMUNE DE MUNCHHOUSE

HAUT-RHIN

LOTISSEMENT « DU CANAL »

Crée par SOVIA

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation de nuisances pour le voisinage.
- Les établissements commerciaux de plus de 100m² de surface de vente et les établissements industriels.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Le stationnement de caravanes isolées ;
 - Les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - Les terrains de camping et de caravanage ;



- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation, et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 3ans après le sinistre.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- Pour des motifs d'ordre esthétique, sanitaire ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain d'opération.
- L'aménagement et l'extension des constructions
- Les constructions ou installations nouvelles à condition qu'elles n'entrent pas dans la liste des occupations interdites.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie nouvelle ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 7 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief, à la configuration du bâti des lieux et à l'organisation de circulation.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus.
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 6 logements au plus.



3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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, coffrets électriques....

Tout déplacement ultérieur sera à la charge du demandeur.

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

Toutes les constructions devront prendre accès sur les voiries du lotissement

Aucun accès privatif ne pourra déboucher sur une place de stationnement publique.

Les accès direct (voiture et piéton) des constructions sur le canal sont strictement interdits ainsi que vers la RD 47-1.

4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU , D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE

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

EAUX USEES

Les effluents domestiques devront être dirigés sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par SOVIA et raccordé au réseau existant situé dans la rue du Canal au nord du lotissement.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Commune de Munchhouse pour son raccordement. Par ailleurs, il sera tenu d'informer la Commune de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables de chaque parcelle, seront évacuées dans des puits perdus (sans rentrer en contact avec la nappe phréatique) réalisés sur les terrains privés, à la charge des nouveaux acquéreurs.

EAU POTABLE

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

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faite auprès du S.I.A.E.P. de Munchhouse et des environs

BASSE TENSION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'ERDF. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur et sera souterraine.



TELEPHONE

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'ORANGE. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur et sera souterraine.

TELEDISTRIBUTION

Une gaine en attente a été mise en place dans le cadre d'un futur raccordement à un réseau haut-débit. La liaison entre la boîte de branchement 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 pluviales) et PA8e (Plan des réseaux BT – EP – FT).

5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif au plan masse. Celui-ci sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 55 lots.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est autorisé ainsi que la re-division, dans la limite du nombre maximal autorisé.

1 seul logements par parcelle sera autorisé pour les lots 1 à 15

Les points de collecte des ordures ménagères devront être débarrassés des poubelles en dehors des périodes de ramassage.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie ou à au moins 2 mètres des espaces verts publics.

Toutefois l'aménagement d'escaliers et d'auvent ouvert peut être autorisé dans la limite de 5m² de surface de plancher

7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En dehors des lots 23 à 27 et 46 à 49

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de limite séparative qui est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres



- 7.2 Des constructions annexes, (accolées ou non à la construction principale) autres qu'à usage d'habitation, peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles
- Si la hauteur n'excède pas 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, si la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres sauf s'il s'agit d'un mur pignon, et si la longueur cumulée sur limites séparative n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle
 - Ou si elles s'adossent à des constructions existant sur fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite
- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être au moins égale à 4 mètres

9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

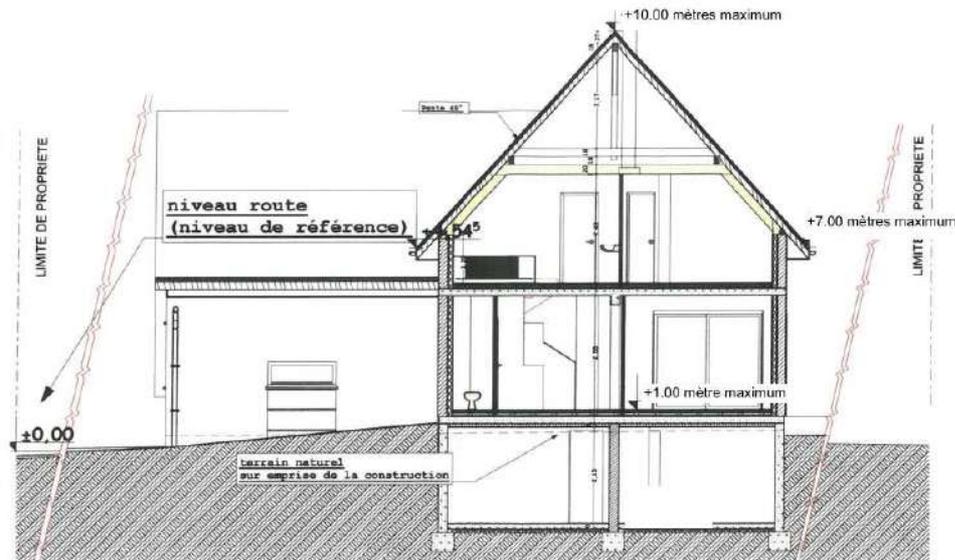
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain

10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du sol naturel de l'emprise de la construction pour les parcelles 1 à 20 et 29 à 49. **En cas de construction de garage accolé avec demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage.**
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du sol naturel de l'emprise de la construction pour les parcelles 21 à 28



- 10.2 Le niveau fini du dessus de la dalle du RdC des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,5 mètre du niveau de la rue. Les niveaux à prendre en compte correspondent à la projection perpendiculaire de chaque point du RdC sur la rue. **Cette règle ne s'applique pas en cas de construction d'habitation avec garage accolé et demi niveau. Dans ce cas, le niveau fini du RdC ne devra pas se situer à plus de 1.00 mètre du niveau de la rue.**
Cette cote de RDC peut être portée à 1.00 mètre pour les parcelles 21 à 28



Règles 10.1 et 10.2, schéma explicatif construction de garage accolé avec demi niveau

- 10.3 Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal, indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur ou de l'installation à construire quelque soit sa nature (terre battue, béton...) et quelque soit l'affectation ou la destination des locaux.

Le niveau moyen d'assiette du terrain pris en compte sera celui après travaux d'aménagement du lotissement et avant construction de bâtiments.

11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3 Toitures

11.3.1 Construction à usage d'habitation et leurs annexes

Les toitures des constructions à usage d'habitation peuvent être plate ou à pentes.

Si les toitures sont en pente, elles seront constituées de charpentes à plusieurs pans dont la pente doit être comprise entre 25° et 55°

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures et pour des constructions annexes ne dépassant pas 30m² d'emprise.

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

Les couvertures type « tôle ondulés » sont interdites.

11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (palissade, grillage...), la hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètres mesurée par rapport au niveau de la rue au droit de la parcelle considéré.

11.4.2 Les clôtures sur limites séparatives, le long du canal et de la RD 47-1 seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie (palissade, grillage...), la hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètres mesurée par rapport au niveau de la rue au droit de la parcelle considéré.

Leurs réalisations sont obligatoires le long du canal et de la RD47-1

11.4.3 Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

12 - STATIONNEMENT

Pour les maisons individuelles réalisées sur des terrains de plus de 450 m² :



Il devra être réalisé par les acquéreurs deux places de stationnement extérieures par logement, de dimensions minimales 2.5 m x 5 m par place. L'accès au garage peut servir de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public et en dehors de la descente de garage en cas de garage en sous-sol.

Pour les maisons jumelées ou en bande et les terrains de surface inférieure ou égale à 450m² :

Il devra être réalisé par les acquéreurs deux places de stationnement par logement dont au moins une à l'extérieure.

Pour les collectifs :

Il devra être réalisé deux places de stationnement par logement.

13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de construction, et notamment les marges de recul devront être traités en jardin d'agrément. Les espaces verts projetés seront réalisés par apport de terre végétale, avec mise en place de fosses de plantations et d'arbres, agrémentés d'un engazonnement d'ornement.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher sera de 9800 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

Fait à Colmar, le 05 septembre 2015
Modifié à Colmar le 20 janvier 2017