

COMPLÉMENT AU RÈGLEMENT

COMMUNE de HANGENBIETEN

Aménagement d'un lotissement

Maître d'ouvrage : Foncière Hugues Aurèle
22 Rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM
Tel : 0389481952 Fax : 0389480270

Maître d'œuvre : ARCHIMED – BET
21 rue Jacobi-Netter 67200 Strasbourg
Tel : 03 88 36 94 68 Fax : 03 88 61 81 66

Le présent règlement définit les règles d'urbanisme qui s'appliqueront dans l'emprise du lotissement, en complément du règlement du POS en vigueur sur le territoire de la Commune de HANGENBIETEN.

En application des dispositions des articles L 315.8 et 315.39 du Code de l'Urbanisme, avant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement au présent arrêté éventuellement modifié.

En application de l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme du lotissement cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf demande expresse de leur maintien par les colotis.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les règles contractuelles contenues dans le cahier des charges s'il existe.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 INA1 : sont interdits

Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

ARTICLE 2 INA1 : sont autorisés sous conditions spéciales

Non complété

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 INA1 : Accès et Voirie

Tous les accès véhicules se feront obligatoirement depuis la nouvelle voie interne au lotissement. Les accès sur chaque terrain sont laissés libres d'implantation. Ainsi chaque acquéreur pourra l'implanter selon son souhait dans le respect du P.O.S.

ARTICLE 4 INA1 : Desserte par les réseaux

Les branchements particuliers des constructions aux réseaux secs et humides mis en place par le lotisseur, seront à la charge des acquéreurs. Tous les branchements de la limite parcellaire jusqu'à la construction seront obligatoirement réalisés en sous terrain.

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 entre la construction et le regard de comptage, mis en place par l'aménageur sur le réseau d'eau potable à l'intérieur de chaque parcelle, est obligatoire.

La demande d'autorisation de branchement se fera auprès de la commune de Hangenbieten.

La conduite de branchement partant de la borne et rejoignant l'habitation devra être posé sous un fourreau.

Assainissement : Le réseau est de type séparatif ; à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Les eaux usées domestiques des constructions des lots de cette opération seront directement raccordées sur le regard de branchement d'eaux usées, mis en place par le lotisseur.

Chaque propriétaire de lot fera, le moment venu, une demande de branchement.

Ce branchement sera soumis aux dispositions des articles L1332-1 à L1331-12 du code de la Santé Publique, aux articles 42 ; 44 et 83 du règlement sanitaire départemental et des textes modificatifs.

Il est rappelé qu'un clapet anti-retour devra être mis en place par chaque acquéreur sur son branchement, à ses frais, afin de prévenir les risques de refoulement.

Chaque acquéreur devra tenir compte de la profondeur du fils d'eau dans le regard de branchement, mis en place sur la parcelle, pour réaliser son branchement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à ses frais, un système de relèvement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter de la participation à l'assainissement collectif, conformément à l'article L35-4 du code de Santé Publique.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales de toiture seront collectées sur chaque parcelle. Les systèmes de rétention et traitement (fourniture, pose, raccordement, entretien...) seront à la charge des acquéreurs des lots, tout en étant conforme aux prescriptions de la communauté de commune Les châteaux.

L'évacuation de ces eaux évacuées dans les regards de branchement, mis en place par le lotisseur sur chaque parcelle. Chaque acquéreur devra tenir compte de la profondeur du fils d'eau dans le regard de branchement, mis en place sur la parcelle, pour réaliser son branchement. En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à ses frais, un système de relèvement.

Il est rappelé qu'un clapet anti-retour devra être mis en place par chaque acquéreur sur son branchement, à ses frais, afin de prévenir les risques de refoulement.

ERDF/Gaz/Télécom/Vidéo : Les branchements particuliers aux différents réseaux sont prévus par le lotisseur en attente dans les coffrets et regards.

Les demandes de raccordement des constructions devront se faire auprès de chaque concessionnaire correspondant.

La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les coffrets de branchement (électricité et gaz) seront implantés en limite de voirie.

ARTICLE 5 INA1 : Caractéristiques des terrains

Le nombre maximum de lots autorisés est fixé à 11.

La taille et la forme 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 lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

ARTICLE 6 INA1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions de toute nature devront être implantées tel que sur le plan de composition PA4. Les portes de garages devront être implantées à une distance au moins égale à 5,50m de l'alignement de la future voirie à créer.

ARTICLE 7 INA1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non complété

ARTICLE 8 INA1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non complété

ARTICLE 9 INA1 : Emprise au sol

Non complété

ARTICLE 10 INA1 : Hauteur des constructions

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation.

ARTICLE 11 INA1 : Aspect extérieur des constructions

Bâtiments : Les façades latérales ou postérieures devront être traitées dans le même esprit que les façades principales.

Toute architecture de type étrangère à la région et interdite (chalet, style Ile de France,...).

Matériaux : Il est admis d'utiliser de matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.

Les enduits des façades devront respecter les prescriptions ci-après pour une cohérence générale. Les murs seront enduits ou peints de teintes pastel ; les couleurs vives, telles que le bleu, le jaune, le vert, le rouge, le rose, l'ocre, ... sont proscrites.

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

Toute imitation, telle que faux moellons de pierre, fausses briques est interdite.

La couleur du crépi des murs de caves ou de vide sanitaire devra être identique à celle du reste de la construction.

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.

La hauteur des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,20m.

ARTICLE 12 INA1 : Stationnement des véhicules

Chaque acquéreur devra intégrer dans sa demande de permis de construire deux places de stationnement au minimum par logement, d'une emprise de 5,00m x 3,00m par stationnement, ceci afin de permettre le stationnement de véhicules sur la parcelle.

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

ARTICLE 13 INA1 : Espaces libres et plantations

Dans la zone située entre la limite d'emprise publique et la construction, l'espace en dehors de tout aménagement (place de stationnement, accès véhicule et piétons), sera aménagé en plantations de petites tailles et arbres en fuseau de hauteur maximale 3,00m. Les essences locales seront privilégiées.

Afin d'éviter tout cloisonnement, les haies de toute nature, sont interdites dans cet espace, ainsi qu'en limite du futur domaine public.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 INA1 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS applicable à la zone est de 0.6

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

ARTICLE 15 INA1 : Dépassement du C.O.S.

Non complété

Fait à Strasbourg, le 23 Juillet 2015



FONCIERE
HUGUES AURELE
03 88 48 19 52