

<p align="center">URBANISTE</p>	<p align="center">MAITRE D'OUVRAGE</p>
<p align="center">  ARCHITECTURE • URBANISME BIK <small>GRAND EST</small> </p> <p align="center"> Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél: 03 90 29 70 70 dessin67@bik-architecture.fr </p>	<p align="center">  FONCIERE FHA HUGUES AURELE </p> <p align="center"> 22, rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tél: 03.89.48.19.52 info@fha-lotisseur.fr </p>
<p align="center">BET ENVIRONNEMENT</p>	<p align="center">MAITRE D'ŒUVRE GEOMETRE - BET V.R.D.</p>
<p align="center">  OTE INGÉNIERIE <small>des compétences au service de vos projets</small> </p> <p align="center"> 52, rue du Prunier 68000 COLMAR Tél: 03.89.29.39.88 brice.pierrat@ote.fr </p>	<p align="center">  Rémi OSTERMANN </p> <p align="center"> GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD </p> <p align="center"> 85, Rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél: 03.89.44.19.68 ro@ostermann.geometre-expert.fr </p>
<p align="center"> LOTISSEMENT DU SOLEIL Lieu-dit Faubourg de Mulhouse 68720 ZILLISHEIM </p>	
<p align="center">Dossier de Demande de Permis d'Aménager</p>	
<p align="center">Règlement – PA10</p>	
<p align="center">Projet N° 18080 – indice B</p>	<p align="center">Entzheim, le 4 octobre 2019</p>

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au « Lotissement du Soleil » accessible via le faubourg de Mulhouse.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de ZILLISHEIM - à savoir le Règlement National d'Urbanisme en vigueur à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, et sous réserves des dispositions de l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir - les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Toutes les demandes de permis de construire devront donc respecter intégralement ce règlement.

Le lotissement sera divisé en 2 types de sous-secteurs, à savoir :

- Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitat intermédiaire et leurs annexes, avec intégration de la part de logements aidés convenue pour l'ensemble de la zone aménagée.
- Sous-secteur B** : destiné à l'implantation de maisons 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.

Les règles édictées en complément des articles seront prioritaires par rapport au règlement en vigueur.

LE REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Article 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

En complément au document d'urbanisme en vigueur

- 1.1 **Dans les sous-secteurs A** : les jardins privatifs en pied d'immeuble sont interdits côté voie publique (avec circulation automobile).
- 1.2 Les garages en sous-sol sont interdits pour les logements individuels.

Article 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En complément au document d'urbanisme en vigueur

- 2.1 **Dans le sous-secteur B** : L'implantation des façades des constructions principales se fera obligatoirement dans la bande indiquée sur le plan PA4, entre 3 et 5m de l'alignement à la voie, excepté pour les lots n°4 et 5 dont l'accès sur la voie est de faible largeur.
- 2.2 **Dans le sous-secteur B** : En cas de construction sur limite latérale, les garages et annexes seront situés en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.
- 2.3 En cas de construction de maison individuelle, les garages et annexes devront s'implanter à au moins 5.50 m de la voie.

Article 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En complément au document d'urbanisme en vigueur

- 3.1 La hauteur maximum des constructions est fixée selon les sous-secteurs :
 - **Sous-secteur A** : Habitat intermédiaire R+1+C, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage et à 9 mètres à l'acrotère.
 - **Sous-secteur B** : Maisons individuelles R+1 avec possibilité de combles
- 3.2 Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc ...)
- 3.3 Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments de type intermédiaires, groupés, ou individuels, devra impérativement se situer entre +20 cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

3.4 Le niveau fini de la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0 et 20cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

3.5 **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 et sur les clôtures est interdit.

3.6 **Composition des façades et coloration**

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.

3.7 **Menuiseries**

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

3.8 **Toitures**

- **Sous-secteur A** : Habitat intermédiaire à toitures à deux pans ou à toitures plates.
- **Sous-secteur B** : Maisons individuelles à toitures à deux pans. Le sens de faitage est imposé graphiquement sur le PA4 (pignon sur rue).

Les toitures à deux pans comporteront obligatoirement des tuiles plates de couleur anthracite.

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, auvents, et autres éléments architecturaux complémentaires pourront être à toiture plate.

3.9 **Clôtures**

La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire.

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 (Annexe) 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.

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.

3.10 Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture plate ou une toiture à 2 pans (45°), avec la possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale, couleur bois naturel.

Les abris de type « chalet » sont interdits.

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

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

Article 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4 En complément au document d'urbanisme en vigueur

- 4.1 Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement de la voie du lotissement 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.
Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran sont interdites. D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) et les thuyas sont interdits.
- 4.2 **Dans les sous-secteurs A et B :** Au moins un arbre par tranche de 200m² 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 1m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle.
- 4.3 30% au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées
- 4.4 Toute opération d'aménagement ou toute construction devra prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain d'assiette (puits perdus...)
- 4.5 En termes de qualité environnementale :
- préserver les corridors écologiques par l'emploi d'essences locales pour les aménagements paysager ;
 - intégrer des haies d'arbres en accompagnement des espaces publics ;
 - concevoir l'orientation des façades des constructions pour favoriser les gains solaires passifs ;
 - limiter les surfaces imperméabilisées ;
 - employer des moyens diversifiés de stockage des eaux de pluies et utiliser l'eau de pluie pour assurer les besoins d'arrosage ;
 - installer des cuves de rétention des eau pluviales sur des parcelles privatives ;
 - valoriser les structures de ruissellements naturels existantes.

Article 5 : STATIONNEMENTS

5 En complément au document d'urbanisme en vigueur

- 5.1 **Dans le sous-secteur B** : Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage et dalles gazon pour les stationnements privés hors garages.
- 5.2 **Dans le sous-secteur B** Un minimum de 3 places de stationnements dont 2 places extérieures obligatoires sera réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue.
- 5.3 **Dans le sous-secteur B** : Pour les lots 15 à 22, l'accès se fera obligatoirement du côté prévu par l'aménagement viaire, du côté de la limite nord des lots.
- 5.4 **Dans le sous-secteur A** : Les zones de stationnements seront communes. Les places extérieures pourront être aménagées d'un carport. Les places de stationnements seront en dalles gazon.

Article 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

En complément au document d'urbanisme en vigueur

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 construction sur le regard de comptage posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de VEOLIA à Huningue 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 devront être recueillies dans des réseaux séparés.

Toutes les eaux et matières usées devront être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

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.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Pluviales et 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 relevage.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur, afin de prévenir les risques de refoulement.

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.

Avant tout branchement de la construction sur le regard de branchement posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne un dossier de raccordement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) seront collectées et régulées via un ouvrage à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Cet ouvrage devra être de dimension adaptée et définie après étude à réaliser par chaque acquéreur.

Le système définitif à mettre en place sera défini en accord avec le SIVOM de l'Agglomération Mulhousienne.

ELECTRICITE

Les branchements particuliers au réseau électrique sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS.

Ces coffrets de branchements seront implantés en limite de voirie.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

GAZ

Les branchements particuliers au réseau gaz sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions GRDF.

Ces coffrets de branchements seront implantés en limite de voirie.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELECOM-FIBRE

Les branchements particuliers au réseau Telecom-Fibre sont posés par le lotisseur en attente dans des regards conformément aux prescriptions Orange.

Ces regards de branchements seront implantés en limite de voirie.

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

Annexe 1 : Essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

- Arbres :

Erable champêtre, Erable plane, Erable sycomore, Charme, Epine blanche, Hêtre, Chêne pédonculé, Chêne rouvre, Robinier, Saules, Alisier blanc, Sorbier des oiseaux, Cormier, Orme à feuilles de charme, Orme blanc, Merisier et Alisier torminal.

- Arbustes :

Amélanchier, Bois joli, Buis, Baguenaudier, cornouiller blanc, Cornouiller male, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Houx, Troène commun, Chèvrefeuille des haies, Potentille, Prunellier, Bourdaine, Eglantier commun, Rosiers, Sureau noir, Lilas, Viorne lantane et viorne boule de neige.

- Arbres et arbustes fruitiers :

Cognassier, Noisetier, Noyer commun, Pommier, Poirier, Prunier, Cerisier, Châtaignier, Néflier commun, Merisier des oiseaux, Groseillier à grappe, Cassis, Framboisier, Myrtille et Mirabellier.