

<p align="center">ARCHITECTE - URBANISTE</p>	<p align="center">MAITRE D'OUVRAGE</p>
 <p align="center"> Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél: 03 90 29 70 70 urbanisme67@bik-architecture.fr </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"> 52, rue du Prunier 68000 COLMAR Tél: 03 88 67 55 88 bruno.kurtz@ote.fr </p>	 <p align="center"> Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD 85, Rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél: 03 89 44 19 68 ro@ostermann.geometre-expert.fr </p>
<p align="center"> Aménagement d'un quartier d'habitations « Les Tournesols » Rue des Prés 68390 BATTENHEIM </p>	
<p align="center">Dossier de Demande de Permis d'Aménager</p>	
<p align="center">Règlement – PA10</p>	
<p align="center">Projet N° 19131</p>	<p align="center">Entzheim, le 15 juillet 2020</p>

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au quartier d'habitation « Les Tournesols » accessible via la rue des Prés.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BATTENHEIM - à savoir le **PLU approuvé par DCM du 17 décembre 2019** en vigueur (et ses modifications) à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, des dispositions du code de l'urbanisme, des OAP et du SCOT - 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 terrain se situe dans le secteur 1AU1.

Les logements seront répartis selon 2 types de sous-secteurs, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitat collectif et/ou intermédiaire et leurs annexes
- **Sous-secteur B** : destiné à l'implantation d'habitat individuel, en bande, groupé ou jumelé 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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme et à dominante principale d'habitat

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning
6. Les entrepôts
7. Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie
8. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

En complément à l'article 1AU « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES » du PLU

9. **Dans le sous-secteur A : les jardins privatifs en pied d'immeuble sont interdits du côté des voies publiques d'accès au lot (avec circulation automobile).**
10. **Dans le sous-secteur B : une bande végétalisée et inconstructible de 3m est située à l'arrière des parcelles 1 à 5, du côté du cours d'eau « Le Quatelbach ».**
11. **Les garages en sous-sol sont interdits pour les habitats de type maison individuelle, en bande, groupé ou jumelé, mais sont autorisés pour les logements collectifs et intermédiaires.**

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I. **SONT ADMIS** à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions et installations à usage de bureaux, de commerces et services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération doit faire l'objet d'un d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les équipements suivant devront être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),et ne devront pas de compromettre la santé des personnes

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

Sans complément à l'article 1AU « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES » du PLU

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE 1AU : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
Dans le cas des toits plats (*ne pouvant être utilisés en terrasse*), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

En complément à l'article 1AU «VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS» du PLU

3. Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc ...)
4. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments de type individuel devra impérativement se situer entre +20 cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
5. Pour les lots de type individuel, 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.

ZONE 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction et installation doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques

Cette règle ne s'applique ni aux piscines enterrées découvertes, ni au stationnement couvert non clos (« carport ») qui pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain

Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Sur toute la profondeur de la parcelle

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

En complément à l'article 1AU « PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » du PLU

Dans l'ensemble des sous-secteurs, l'implantation des façades côté voie publique devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4, et ce sur au moins 2/3 de la façade.

Dans les sous-secteurs B : L'implantation des façades principales des constructions à usage d'habitation devra respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4, en s'inscrivant dans une zone d'implantation située entre 3 et 5m de l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux lots non marqués par cette bande (constructions situées en 2^{ème} ligne ou avec des accès étroits).

Dans les sous-secteurs A (en cas de construction de maisons en bande) et B : les garages et annexes devront s'implanter à au moins 5.5m de la voie. Les constructions situées en 2^{ème} ligne ou avec des accès étroits ne sont pas assujetties à cette règle.

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

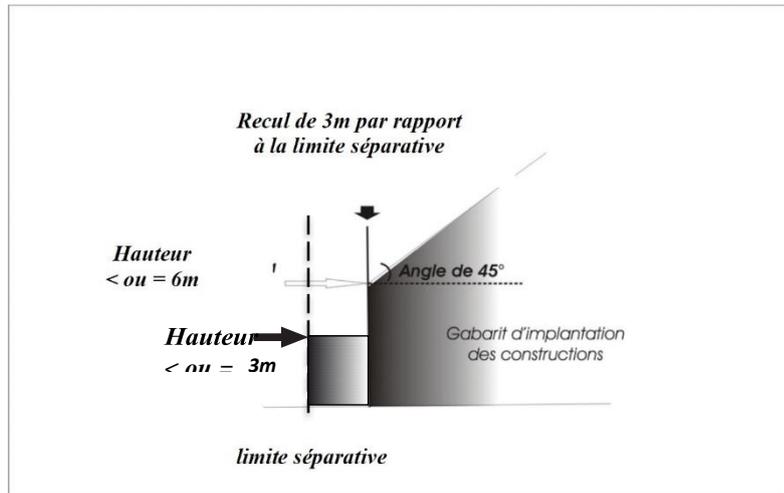
Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau

3. Par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3m par rapport à la limite séparative, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3m

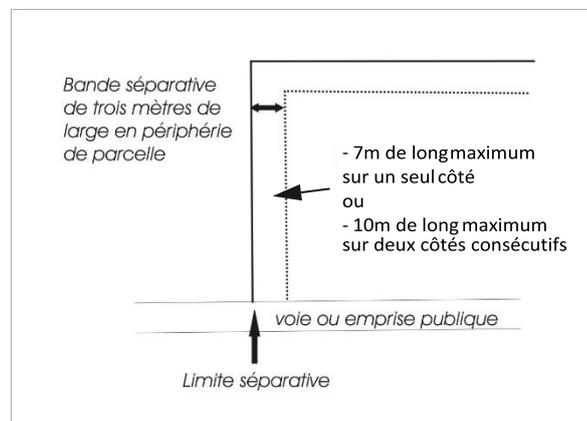
2. Au-delà d'un recul de 3m par rapport à la limite séparative :

2.1. Toute construction devra être comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir d'un recul de 3m, par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



NB : le schéma ci-dessus illustre les règles des alinéas 1 et 2 du présent article.

3.3. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3.4. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

3.5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

En complément à l'article 3 1AU «PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » du PLU

3.6 Dans les sous-secteurs B : en cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est

ZONE 1AU : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue et en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

En complément à l'article 1AU « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du PLU

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.

Volumétrie

La volumétrie du bâti devra respecter celle visé dans l'OAP et devra être résolument contemporaine.

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.

Menuiseries

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

Toitures

Typologie des toitures fixées selon les sous-secteurs :

- Sous-secteur A : Collectifs et/ou intermédiaire à toitures plates ou à pans.
- Sous-secteur B : Maisons à toitures plates ou à pans

Les toitures seront de teintes gris 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, auvent et autres compléments de construction auront une toiture monopente ou une toiture plate.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures à 4 pans, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

Clôtures

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

Dans les sous-secteurs B : En cas de mise en place de clôture côté voie publique d'accès, celles-ci seront à claire-voie ou en métal à barre verticale (de 2cm/2cm maximum), de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20m sans mur bahut. Elles seront toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs situé à l'avant des clôtures.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront d'une hauteur maximale de 1.20m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie végétale 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.

Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture plate ou monopente 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 stationnements pourront comporter des carports végétalisés, ou en métal de teinte gris anthracite.

ZONE 1AU : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 400m².
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

En complément à l'article 1AU « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du PLU

4. Les espaces situés entre les constructions et la voie publique côté accès 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'essences locales citées en annexes, 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.

5. Dans les sous-secteurs A : au moins un arbre par tranche de 200m² de surface parcellaire entamée devra être planté sur chaque lot.
6. Dans les sous-secteurs B : au moins un arbre par tranche de 200m² de surface parcellaire 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 2m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle.

ZONE 1AU : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il est à prévoir, en dehors du terrain à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

En complément à l'article 1AU « STATIONNEMENT » du PLU

5. **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, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.**
6. **Dans le sous-secteur A : les zones de stationnements seront communes, sauf en cas de construction de maisons en bande.**
7. **Dans les sous-secteurs B : Un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures obligatoires sera réalisé. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne ou dans les angles. L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.**

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur de plateforme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Sans complément à l'article 1AU « DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES » du PLU

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En complément à l'article 1AU « EAU POTABLE » du PLU

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 la Mairie de BATTENHEIM un dossier de raccordement.

Spécificité des lots n° 29 et 30 (destinés à la construction de logements collectifs) :

Sur ces lots, les regards de branchement ne seront pas posés par le lotisseur dans le cadre des viabilisations, seul un tuyau PE en attente sera posé en attente sur la parcelle : les acquéreurs de ces lots devront donc faire les démarches auprès du SIAEP BABARU en vue de la pose, à leurs frais, de ces regards qui seront dimensionnés en fonction des besoins des futurs bâtiments et du Cahier des Charges du SIAEP BABARU.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

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 du réseau 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 : celui-ci devra être posé dans un regard à poser en amont du regard de branchement.

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 de la Mairie de BATTENHEIM un dossier de raccordement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration (puits ou tranchée) à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Cet ouvrage devra être réalisé dans le respect du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau : chaque acquéreur devra contacter la FONCIERE HUGUES AURELE pour prendre connaissance des prescriptions et contraintes techniques avant réalisation et dimensionnement de l'ouvrage.

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété sur toute la longueur de l'aménagement réalisé ; ce caniveau devra être raccordé sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

En complément à l'article 1AU « AUTRES RESEAUX » du PLU

ELECTRICITE / GAZ

Les branchements particuliers aux réseaux électriques et gaz sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS/VIALIS.

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

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

Spécificité des lots n° 29 et 30 (destinés à la construction de logements collectifs) :

Sur ces lots, les branchements Gaz ne seront pas posés par le lotisseur dans le cadre des viabilisations car ils devront être dimensionnés par GrDF en fonction des besoins des futurs bâtiments : les acquéreurs de ces lots devront donc faire les démarches auprès de GrDF en vue de la pose, à leurs frais, des branchements Gaz nécessaires à leurs besoins.

ANNEXES

En complément aux annexes du PLU

Annexe 1 : Exemple d'essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Acer campestre	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanquier
• Acer platanoides, pseudoplatanus...	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea ...	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaeus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedunculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium...	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos...	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa...	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare...	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FRUITIER		• Rubus odoratus, spectabilis...	• Ronces
• Malus floribunda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea...	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	GRAMINÉES	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laîche
• Sambucus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux