

ARCHITECTE - URBANISTE	MAITRE D'OUVRAGE
 Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél: 03 90 29 70 70 urbanisme67@bik-architecture.fr	 22, rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tél: 03 89 48 19 52 info@fha-lotisseur.fr
BET ENVIRONNEMENT	MAITRE D'ŒUVRE GEOMETRE - BET V.R.D.
 OTE INGÉNIERIE des compétences au service de vos projets 52, rue du Prunier 68000 COLMAR Tél: 03 88 67 55 88 bruno.kurtz@ote.fr	 Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD 85, Rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél: 03 89 44 19 68 ro@ostermann.geometre-expert.fr
Aménagement d'un quartier d'habitation « Le Pré Vert III » Rue de Hipsheim 67150 NORDHOUSE	
Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modificatif	
Règlement – PAM10	
Projet N° 19123	Entzheim, le 1^{er} Avril 2022

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer aux acquéreurs des lots du quartier d'habitation « Le Pré Vert III », notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions, les plantations et les clôtures, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de NORDHOUSE - à savoir le **PLU approuvé par DCM du 28 novembre 2014** 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 lotissement se situe sur plusieurs zones du PLU :

- **Zone 1AUa** : dans laquelle figure la grande majorité du lotissement ;
- **Zone UA** : dans laquelle se trouve une partie du lot 22.

Chaque lot devra donc se référer aux dispositions applicables à sa ou ses zones, auxquels s'ajoutent les dispositions complémentaires inscrites dans ce règlement de lotissement PA10.

Les logements seront répartis selon 3 types de sous-secteurs, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitat intermédiaire, en bande ou jumelé et leurs annexes ;
- **Sous-secteur B** : destiné à l'implantation d'habitat en bande ou jumelé et leurs annexes ;
- **Sous-secteur C** : destiné à l'implantation d'habitat individuel 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 dans ce règlement seront prioritaires par rapport au règlement en vigueur dans le PLU.

Dispositions complémentaires applicables aux zones

1AUa et UA.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En complément à l'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » du PLU

1. **Dans le sous-secteur A :** les jardins privatifs au pied des bâtiments sont interdits du côté des voies publiques d'accès au lot (avec circulation automobile).
2. **Dans le sous-secteur C :** conformément au plan PA4
 - Une bande inconstructible de 3m est située à l'arrière des parcelles 5 à 11 et 33 à 37 et devra être végétalisée.
De ce fait, les accès automobiles ou piétons aux lots 5 à 11 sont interdits par la rue de Hipsheim.
 - Une bande inconstructible de 2m est située à l'arrière des parcelles 31, 32, 37 à 41 coté cours d'eau, et devra être végétalisée pour le maintien du corridor écologique. Dans cette bande, les mouvements de terrain sont interdits.
Elles pourront recevoir haies, des arbustes et/ou des arbres, d'essences locales citées en annexes.
3. **Pour l'ensemble des lots :** les garages en sous-sol sont interdits.
4. **Pour les lots 1 à 32 :** Aucune construction ni aucun ouvrage (y compris sous sols, piscines enterrées et réseaux) ne pourra être réalisé en dessous de la cote altimétrique (NGF) définie pour chaque lot dans l'article 10 : hauteur maximum des constructions, à l'exception d'une emprise dénommée « emprise des fouilles archéologiques réalisées » et matérialisée sur les plans PA4 et PA8.
5. **Pour les lots 41 à 44 :** Aucune construction ni aucun ouvrage (y compris sous sols, piscines enterrées et réseaux) ne pourra être réalisé en dessous de la cote altimétrique (NGF) définie pour chaque lot dans l'article 10 : hauteur maximum des constructions, à l'exception d'une emprise dénommée « zone réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux » et matérialisée sur les plans PA4 et PA8.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément à l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » du PLU

1. **Dans le sous-secteur C :** La bande végétalisée et inconstructible de 2m située à l'arrière des parcelles 31, 32, 37 à 41 coté cours d'eau, devra obligatoirement être entretenue par les acquéreurs pour le maintien du corridor écologique.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans complément à l'article 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du PLU

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément à l'article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux » du PLU

1. **Pour les lots 1 à 32** : Les différents réseaux et raccordements souterrains devront être implantés dans l'emprise dénommée « fouilles archéologiques réalisées » comme indiqué sur les plans de réseaux.

La réalisation de tous les réseaux et raccordement souterrains, y compris puits perdus, est donc en principe interdite en dehors de cette emprise.

Toutefois, si pour des raisons particulières au projet de construction, un réseau devait être réalisé en dehors de l'emprise « fouilles archéologiques réalisées », dans ce cas la profondeur de pose dudit réseau devra impérativement respecter les limites de profondeur indiquées dans l'arrêté préfectoral de modification de consistance de projet et rappelées dans l'article 10 ci-après.

2. **Pour les lots 41 à 44** : Les différents réseaux et raccordements souterrains devront être implantés dans l'emprise « réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux » comme indiqué sur les plans de réseaux.

La réalisation de tous les réseaux et raccordement souterrains, y compris puits perdus, est donc en principe interdite en dehors de cette emprise.

Toutefois, si pour des raisons particulières au projet de construction, un réseau devait être réalisé en dehors de l'emprise « réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux », dans ce cas la profondeur de pose dudit réseau devra impérativement respecter les limites de profondeur indiquées dans l'arrêté préfectoral de modification de consistance de projet et rappelées dans l'article 10 ci-après.

9. 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 NORDHOUSE un dossier de raccordement.

Spécificité des lots n° 1 à 4 (destinés à la construction de logements intermédiaires, en bande, ou bi-famille)

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 de la Mairie de NORDHOUSE 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 SDEA.

10. 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 NORDHOUSE 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, tranchée ou autre) 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.

11. ELECTRICITE

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

Ces coffrets de branchement seront implantés en limite de voirie.

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans complément à l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » du PLU

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément à l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du PLU

1. Pour les lots 1 à 32 et 41 à 44 : Coté voie d'accès, les façades coté rue du bâtiment principal et des garages devront être positionnées sur la ligne d'implantation figurant sur les plans PA4 et PA9.
2. Pour les lots 33 à 36, 39, 40 et 45 à 49 : Coté voie d'accès, la façade coté rue du bâtiment principal devra être implantée dans la zone d'implantation figurant sur le plan PA4 et située entre 3M et 6M de la voie d'accès.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément à l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du PLU

1. Dans le sous-secteur C : en cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est des lots.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans complément à l'article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » du PLU

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Sans complément à l'article 9 « Emprise au sol des constructions » du PLU

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

En complément à l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » du PLU

REGLES APPLICABLES AUX LOTS répertoriés dans le tableau ci-dessous hormis la partie de ces lots dénommée « emprise des fouilles archéologiques réalisées » ou « zone réservée à l'installation des stationnements extérieurs et des réseaux ». Tous ces lots sont situés à l'emplacement d'un site archéologique soumis à prescription d'une fouille archéologique préventive par arrêtés préfectoraux SRA n°2022/A089 du 02 mars 2022 et n°2022/A088 du 02 mars 2022 (et arrêtés modificatifs n° 2022/A168 du 22/04/22 et n° 2022/A174 du 28/04/22). Tout contrevenant aux dispositions particulières du règlement du lotissement établies ci-dessous est passible des sanctions prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal et l'article L 554-1 du Code du Patrimoine.

Toutes les constructions (bâtiment principal, garage, annexes, piscines, etc...) devront être implantées de manière à ce que le décaissé le plus profond ne descende pas sous une cote de référence correspondant au plafond des vestiges mis à jour lors du diagnostic archéologique, augmenté d'une marge de sécurité de 10cm :

Tableau des cotes NGF lot par lot ci-dessous :

N° LOT	Altitude NGF en-dessous de laquelle aucune excavation n'est possible
1	151,00
2	150,70
3	150,60
4	150,90
5	151,10
6	151,10
7	150,90
8	150,90
9	151,10
10	151,00
11	151,00
12	151,10
13	151,00
14	151,00
15	150,60
16	151,00
17	150,90
18	151,00
19	151,00
20	151,10
21	151,00

N° LOT	Altitude NGF en-dessous de laquelle aucune excavation n'est possible
22	151,00
23	150,70
24	150,70
25	150,30
26	150,40
27	150,40
28	150,30
29	150,30
30	150,10
31	149,40
32	149,40
41	149,00
42	148,00
43	149,60
44	149,80

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément à l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du PLU

1. 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.

2. Composition des façades et coloration

Les teintes sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments.

3. Toitures

Les toitures seront en tuile de teintes nuancées rouge.

Les toits plats sont interdits pour le volume principal.

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

4. Clôtures

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

Dans les sous-secteurs B et C : En cas de mise en place de clôture côté voie publique d'accès, celles-ci seront à claire-voie. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20m avec ou sans mur bahut (d'une hauteur maximale de 0,60m). Elles seront doublées ou non d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00m, éventuellement avec un mur bahut de 0,30cm ;
- Soit d'une palissade d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- Soit d'une haie vive implantée à 0,50m.
- Pour les lots situés le long du fossé du Feldwasser, soit les lots 31, 32, 37 à 41 les clôtures situées du côté de ce fossé seront à claire-voie, ou en métal à barres verticales (de 2cm/2cm maximum) de teinte gris anthracite, d'une hauteur maximale de 1,20m, sans mur bahut.

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.

Les clôtures déjà mises en place ne sont pas modifiables (cf. PA8.1).

5. Aménagements extérieurs

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisables, mais pas de toits végétalisés.

Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

En complément à l'article 12 « Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement » du PLU

1. 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.
2. Pour les lots 1 à 32 : Les places de parking devront être implantées dans l'emprise « fouilles archéologiques réalisées » comme indiqué sur le plan PA4.
3. Pour les lots 41 à 44 : Les places de parking devront être implantées dans l'emprise « réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux » comme indiqué sur le plan PA4.

Article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

En complément à l'article 13 « Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et, de plantations » du PLU

1. Pour les lots 1 à 32 : Les fosses permettant l'implantation d'arbres devront impérativement respecter les limites de profondeur indiquées dans l'arrêté préfectoral de modification de consistance de projet et rappelées dans l'article 10 pré cité ou être implantées dans l'emprise des « fouilles archéologiques réalisées ».
2. Pour les lots 41 à 44 : Les fosses permettant l'implantation d'arbres devront impérativement respecter les limites de profondeur indiquées dans l'arrêté préfectoral de modification de consistance de projet et rappelées dans l'article 10 pré cité ou être implantées dans l'emprise des « réservée à l'installation de stationnements extérieurs et des réseaux ».

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans complément à l'article 14 « Coefficient d'occupation du sol » du PLU

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans complément à l'article 15 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétique et environnementales » du PLU

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans complément à l'article 16 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » du PLU

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'	• Amélanchier
• Acer platanoïdes, 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 ...	• Nerprun	• 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 écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux