

<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 89 29 39 88 bruno.kurtz@ote.fr</p>	 <p align="center">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 « Le Haut Pré (Hochmatt) » Rue des Prés 67990 OSTHOFFEN</p>	
<p align="center">Dossier de Demande de Permis d'Aménager</p>	
<p align="center">Règlement – PA10</p>	
<p align="center">Projet N° 19115</p>	<p align="center">Entzheim, le 21 mai 2021</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 « ... » accessible via la rue des Prés.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de OSTHOFFEN - à savoir le **PLU approuvé par DCM du 27 septembre 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 1AUA2.

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

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitats intermédiaires, en bande, groupé ou jumelé et leurs annexes.
- **Sous-secteur B** : destiné à l'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 en complément des articles seront prioritaires par rapport au règlement en vigueur.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Rappel :

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

1. **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).
2. Les garages en sous-sol sont interdits.

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

Sans complément à l'article 2 IAUA « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES » du PLU

Articles 3 IAUA à 5 IAUA :

Sans complément aux articles 3 à 5 IAUA du PLU

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

En complément à l'article 6 IAUA « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » du PLU

Dans le sous-secteur A : du côté de la voie de desserte des lots, le nu principal des façades devra respecter une implantation située entre 3m et 8m de l'alignement de la voie de desserte. Exception faite aux lots 1 à 4.

Dans le sous-secteur B : du côté de la voie de desserte des lots, le nu principal des façades devra respecter une implantation située entre 5.5m et 8m de l'alignement de la voie de desserte.

Dans le sous-secteur B : les garages devront s'implanter à au moins 5.50m de la voirie de desserte des lots.

Article 7 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément à l'article 7 1AUA « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » du PLU

Dans le sous-secteur 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.

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

Sans complément à l'article 8 1AUA « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE » du PLU

Article 9 IAUA : Emprise au sol

Sans complément à l'article 9 1AUA « EMPRISE AU SOL » du PLU

Article 10 IAUA : Hauteur maximale des constructions

En complément à l'article 10 1AUA « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS » DU PLU

1. Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc. ...).
2. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments devra impérativement se situer entre +20 cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré. Exception faite aux lots 1 à 4 pour lesquelles la dalle de rez-de-chaussée des bâtiments devra impérativement se situer entre + 1.00 m et + 1.20m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
3. Pour l'ensemble lots 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. Exception faite aux lots 1 à 4 pour lesquelles la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0.20 m et 1m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

Article 11 IAUA : Aspect extérieur des constructions

En complément à l'article 11 1AUA « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS » 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.

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 toiture principale à pans.
- Sous-secteur B : Maisons à toiture principale à deux pans

Le sens des faitages devra respecter les prescriptions du plan PA4.

Les toitures seront de teintes rouge nuancé.

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 l'ensemble des sous-secteurs : 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 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 gris anthracite.

Article 12 IAUA : Stationnement

En complément à l'article 12 1AUA « 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. **Dans le sous-secteur A** : Un minimum de 2 places de stationnement dont 1 place au moins extérieure obligatoire seront réalisées.
3. **Dans le sous-secteur B** : Un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures obligatoires seront réalisées. 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.

Article 13 IAUA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

En complément à l'article 13 1AUA « ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS » du PLU

1. 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.
2. **Dans le sous-secteur A** : le lot devra comporter au moins un arbre par tranche de 200m² de surface

de parcelle entamée.

3. **Dans le sous-secteur B** : au moins un arbre par tranche de 200m² de surface de parcelle 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.
4. **Pour les lots 1 à 4** : en limite Nord, conformément au plan PA4 (voir coupe explicative), un dispositif de prévention des coulées d'eau boueuses devra être mise en place. Il sera composé de deux à trois rangées de haies denses positionnées en quinconce de 6 à 9 plants sur une largeur d'un mètre minimum. Pour être efficace d'un point de vue hydraulique, la haie est plantée sur 3 rangs, en quinconce, sur une largeur n'excédant pas 90cm. Les pieds doivent être le plus serré possible (30 à 50cm maximum d'écartement selon les espèces choisies et leur capacité à multiplier les tiges). Ce dispositif sera ensuite accompagné d'une bande enherbée inconstructible d'une largeur de 5 mètres permettant de ralentir la coulée.
5. **Pour le lot 5** : en limite Nord, conformément au plan PA4 (voir coupe explicative), un dispositif de prévention des coulées d'eau boueuses devra être mise en place. Il sera composé de deux à trois rangées de haies denses positionnées en quinconce de 6 à 9 plants sur une largeur d'un mètre minimum. Pour être efficace d'un point de vue hydraulique, la haie est plantée sur 3 rangs, en quinconce, sur une largeur n'excédant pas 90cm. Les pieds doivent être le plus serré possible (30 à 50cm maximum d'écartement selon les espèces choisies et leur capacité à multiplier les tiges).
6. **Pour les lots 21 et 22** : afin de limiter l'impact avec le hangar agricole préexistant à l'Ouest de ces lots, un espace tampon entre les habitations et le hangar est imposé. Une bande de 3 mètres inconstructible et planté d'arbres et/ou d'arbustes denses sera imposé conformément au plan PA4.
7. **Pour les lots 5 à 11** : conformément au plan PA4, un dispositif de protection des habitations aux espaces agricoles sera mis en place. Il sera composé deux strates :
 - Une première en limite Est côté espace public, une bande de deux mètres de large plantée d'arbres et/ ou d'arbustes denses.
 - La seconde composée d'une bande enherbée inconstructible de 7 mètres pouvant être plantée d'arbres à hautes tiges.
8. **Pour le lot 12** : conformément au plan PA4, une bande enherbée inconstructible de 15 mètres sera à conserver en limite Est, elle pourra être plantée d'arbres à hautes tiges.

Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol

Sans complément à l'article 14 IAUA « COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL » du PLU

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

environnementales

En complément à l'article 15 1AUA « OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES » du PLU

Tout projet de construction, travaux, installations et toute opération d'aménagement d'ensemble doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées ci-après, justifier, dans sa conception et à l'échelle du projet, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique, et des enjeux relatifs à la qualité de l'air.

1. Dispositions applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3.500 m² de surface de plancher à l'exclusion de celles destinées à l'industrie et aux exploitations agricoles et forestières :

L'approche énergétique combine les besoins des futurs bâtiments projetés dans la zone et leur approvisionnement énergétique.

- 1.1 Cette approche doit aboutir préférentiellement à un système collectif de distribution de chaleur et de froid.

Lorsqu'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an de réseaux est atteinte, le projet prévoit la création d'un réseau de distribution collective alimenté soit :

- à plus de 50 % par des énergies renouvelables ;
- à partir d'un réseau de chaleur ou de froid existant alimenté à plus de 50 % par des énergies renouvelables ou concédé par la collectivité.

- 1.2 En l'absence de raccordement à un réseau de chaleur, tout bâtiment doit soit :

- être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 30 % minimum, selon la réglementation thermique en vigueur ;
- justifier des besoins énergétiques des bâtiments inférieurs de 45 % à la valeur maximale autorisée (Bbio max), calculée selon la réglementation thermique 2012.

2. Dispositions applicables à tous les constructions, travaux et installations

- 2.1 Approvisionnement énergétique et performance des bâtiments

- 2.1.1 Dans tous les projets d'habitation de plus de 1.000 m², les systèmes de distribution de chaleur et de froid individuels par logement sont interdits.

- 2.1.2 Tout nouveau bâtiment doit être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

- 2.1.3 Tout nouveau bâtiment à vocation d'habitat et de bureaux doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (Bbio max) et à la consommation d'énergie primaire maximale (CEP max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

- 2.1.4 Les bâtiments faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique

globale existante doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

2.1.5 Pour tout projet de rénovation, le changement d'un mode d'approvisionnement énergétique collectif vers un mode d'approvisionnement énergétique individuel est interdit.

2.2 Production d'énergie électrique :

2.2.1 Les nouveaux bâtiments et les bâtiments faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante doivent être équipés d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : a minima 10Wc solaires photovoltaïques par m2 de surface de plancher.

2.2.2 Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques.

2.2.3 Les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- lorsqu'il est démontré un faible ensoleillement de la construction projetée ou existante ;
- lorsque le bâtiment fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU au titre du patrimoine bâti ;
- lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m2 ;
- lorsqu'un dispositif de production d'énergie solaire thermique, en toiture ou en façade, prévoit un taux de couverture d'eau chaude sanitaire au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage.

2.3 Dispositions applicables dans la zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur » :

Sous réserve de l'avis favorable du délégataire validant la faisabilité technico-économique du raccordement, notamment par l'atteinte d'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an sur l'extension créée, le raccordement au réseau de chaleur existant le plus proche est obligatoire pour les nouveaux bâtiments et les rénovations de bâtiments existants soumises à la réglementation thermique globale existante, d'une surface de plancher supérieure à 1.000 m2.

Cette obligation s'applique aux bâtiments à vocation d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics, et à usage d'habitation, de commerce et de services, et de bureaux.

Cette obligation n'est pas applicable si le pétitionnaire propose une solution alternative présentant un taux d'énergies renouvelables à minima équivalent à celui du réseau sur lequel il ne souhaite pas se raccorder.

1. Conception bioclimatique des bâtiments :

À l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les façades des nouveaux bâtiments soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un facteur solaire maximal de 0,10, sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. À cette fin, les façades des nouveaux bâtiments doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.

2. Systèmes de rafraîchissement :

Tout nouveau bâtiment ayant des besoins de froid de confort des usagers doit prévoir un système de rafraîchissement passif. En cas d'impossibilité technique, un système de rafraîchissement actif mutualisé à l'échelle du bâtiment est envisageable. Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60 % minimum par des énergies renouvelables.

3. Qualité de l'air :

Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer les principes suivants :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- l'installation d'un système de ventilation double flux est obligatoire. Le système de ventilation doit comprendre un système de filtre performant dont la prise d'air est orientée à l'opposé de l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

2.1.6 Dans tous les projets d'habitation de plus de 1.000 m², les systèmes de distribution de chaleur et de froid individuels par logement sont interdits.

2.1.7 Tout nouveau bâtiment doit être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

2.1.8 Tout nouveau bâtiment à vocation d'habitat et de bureaux doit atteindre les normes de performance énergétique de la RT 2012 réduite de 20 % minimum. Cette disposition s'applique au coefficient de besoin bioclimatique maximal (Bbio max) et à la consommation d'énergie primaire maximale (CEP max), jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

2.1.9 Les bâtiments faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la réglementation thermique en vigueur.

2.1.10 Pour tout projet de rénovation, le changement d'un mode d'approvisionnement énergétique collectif vers un mode d'approvisionnement énergétique individuel est

interdit.

2.4 Production d'énergie électrique :

2.2.4 Les nouveaux bâtiments et les bâtiments faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante doivent être équipés d'un dispositif de production d'électricité renouvelable, dans les conditions suivantes : a minima 10Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher.

2.2.5 Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, les toitures concernées par l'extension doivent être conçues de façon à permettre l'installation ultérieure de panneaux solaires photovoltaïques.

2.2.6 Les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- lorsqu'il est démontré un faible ensoleillement de la construction projetée ou existante ;
- lorsque le bâtiment fait l'objet d'un repérage sur le règlement graphique du PLU au titre du patrimoine bâti ;
- lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m² ;
- lorsqu'un dispositif de production d'énergie solaire thermique, en toiture ou en façade, prévoit un taux de couverture d'eau chaude sanitaire au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage.

2.5 Dispositions applicables dans la zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur » :

Sous réserve de l'avis favorable du délégataire validant la faisabilité technico-économique du raccordement, notamment par l'atteinte d'une densité thermique de 3,5 MWh/ml.an sur l'extension créée, le raccordement au réseau de chaleur existant le plus proche est obligatoire pour les nouveaux bâtiments et les rénovations de bâtiments existants soumises à la réglementation thermique globale existante, d'une surface de plancher supérieure à 1.000 m².

Cette obligation s'applique aux bâtiments à vocation d'équipements d'intérêt collectif et aux services publics, et à usage d'habitation, de commerce et de services, et de bureaux.

Cette obligation n'est pas applicable si le pétitionnaire propose une solution alternative présentant un taux d'énergies renouvelables à minima équivalent à celui du réseau sur lequel il ne souhaite pas se raccorder.

4. Conception bioclimatique des bâtiments :

À l'exception de la façade orientée vers le nord à plus ou moins 45°, les façades des nouveaux bâtiments soumis à la réglementation thermique en vigueur doivent être dotées d'un facteur solaire maximal de 0,10, sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire du 21 mars au 21 septembre. À cette fin, les façades des nouveaux

bâtiments doivent comporter des protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition.

5. Systèmes de rafraîchissement :

Tout nouveau bâtiment ayant des besoins de froid de confort des usagers doit prévoir un système de rafraîchissement passif. En cas d'impossibilité technique, un système de rafraîchissement actif mutualisé à l'échelle du bâtiment est envisageable. Dans ce dernier cas, les besoins en climatisation de confort doivent être assurés à 60 % minimum par des énergies renouvelables.

6. Qualité de l'air :

Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer les principes suivants :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- l'installation d'un système de ventilation double flux est obligatoire. Le système de ventilation doit comprendre un système de filtre performant dont la prise d'air est orientée à l'opposé de l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

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

En complément à l'article 16 IAUA « OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES » du PLU

Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement

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 OSTHOFFEN un 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 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 OSTHOFFEN un dossier de raccordement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) devront en priorité être infiltrées à la parcelle, sous réserve des capacités de perméabilité du sol en place.

Le dimensionnement de ces éventuels ouvrages d'infiltration (puits, tranchée ou autre) sera réalisé par l'acquéreur du lot ; il est recommandé à chaque acquéreur d'effectuer des mesures de perméabilité du sol sur sa parcelle.

Les eaux ne pouvant pas être gérées à la parcelle devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement implanté sur chaque lot.

Chaque acquéreur aura obligation de mettre en place à sa charge, avant rejet dans le regard de branchement, un dispositif de régulation de débit de 0,5 l/s ainsi qu'un ouvrage de rétention dans les conditions qui seront définies dans le cadre de la Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, et qui seront communiquées ultérieurement par le lotisseur.

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.

Spécificité du lot n° 41

Une servitude de canalisation est susceptible d'être inscrite sur le lot n°14, le long de sa limite Sud, afin de permettre le raccordement entre le réseau Eaux Pluviales posé sous chaussée et le bassin : dans la mesure du possible, le réseau sera implanté dans l'emprise du chemin existant pour éviter cette servitude.

La nécessité de mettre en place une servitude sera donc confirmée lors de l'exécution des travaux, en fonction du dimensionnement du réseau et de l'emprise disponible sur le chemin.

ELECTRICITE

Les branchements particuliers aux réseaux électriques et gaz sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions SER (Strasbourg Electricité Réseaux).

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.

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'	• Amélanancier
• 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 FORESTIER		• 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	• Laïche
• 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 chenaultii 'handcock'	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux