PA10

FONCIERE FHA HUGUES AURELE

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "du Panorama"

68720 HOCHSTATT

Rue des Centaurées

REGLEMENT

Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.
68400 RIEDISHEIM
BP 55 - 85, rue de Zimmersheim
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH
Cité de l'Habitat
Tél. 03.89.51.26.70

68560 HIRSINGUE
15 rue du Gal de Gaulle
Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

9, quai de Rotterdam - 68110 ILLZACH
T. 03 89 42 43 79 - www.herrgott.archi
Stéphane HERRGOTT
ARCHITECTE

DOSSIER N° 9847-B - MAI 2023

REGLEMENT

Lotissement " du Panorama "

68720 HOCHSTATT

Rue des Centaurées

REGLEMENT COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU P.L.U.I.

I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à **HOCHSTATT** et composé de **8 lots maximum à bâtir**.

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition (PA4) joint au présent dossier. Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur **la Commune de HOCHSTATT** à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur **depuis le 02/03/2023**, et sous réserves des dispositions de l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir, ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque 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 et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières définies ci-après.

II DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Dans le P.L.U.I.du secteur d'Illfurth applicable à la Commune de Hochstatt, le terrain se situe en zone 1AU, pour laquelle les règles applicables sont **les articles 1AU 1.1 à 1AU 3.6** complétés dans le cadre de cette opération par :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1.1- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET NATURE DES ACTIVITES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation. Les maisons jumelées sont proscrites.

Le lot n°7 sera grevé d'une servitude de canalisation de 5.00m de large le long de sa limite parcellaire commune avec le lot n°8.

ARTICLE 1.2- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Avant toute étude d'aménagement d'une parcelle privative, chaque acquéreur devra veiller à demander au lotisseur l'ensemble des plans d'exécution des travaux du lotissement à jour de manière à pouvoir définir l'implantation de sa construction et de son accès en fonction des infrastructures prévues au droit de sa parcelle (candélabres, espaces verts, poteau d'incendie, etc…) : tous travaux de déplacement ou de modification d'ouvrages demandés ultérieurement par un acquéreur en cas de mauvaise implantation de sa construction et/ou de son accès vis-à-vis des installations mentionnées sur les plans d'exécution, seront à charge entière de l'acquéreur concerné et seront exécutés, sous réserve que le lotisseur donne son accord à leur réalisation, par l'entreprise définie par le lotisseur.

ARTICLE 2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES :

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructions annexes sur limite latérale séparative (garage, abris..) seront obligatoirement implantées en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.

ARTICLE 2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2.3- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2.4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc.)

Le niveau fini du terrain de chaque lot, en limite, devra impérativement être au plus proche du niveau du terrain naturel et rejoindre le niveau altimétrique du terrain limitrophe.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.

ARTICLE 2.5- PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2.6- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

1. **TOITURES**

Les toitures seront à pans avec des tuiles 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.

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, mansardées, courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

2. **FACADES / MATERIAUX**

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.

Les façades enduites seront de ton chaud et pastel. Les enduits de teintes blanches, grises et noires sont interdits sur les façades de tous les bâtiments. Les constructions bois et les parements (pierre, brique, bardages bois, etc.) sont autorisés.

Les murs de cave ou de vides sanitaires sortis de terre devront être enduits de crépi et ne pourront en aucun cas avoir un aspect de béton brut. Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

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

3. **CLOTURES**

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

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.

4. **DIVERS**

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

Les abris de type « chalet » sont interdits.

ARTICLE 2.7- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.8- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **REMBLAIS ET DEBLAIS :**

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

2. **SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES - PLANTATIONS :**

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement 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.

Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement, les haies écran sont interdites dans ces espaces ainsi qu'en limite avec le domaine public.

Il est souhaité des types de végétaux rustiques, locaux, apportant aux usagers et futurs habitants des couleurs et des variations marquant de manière significative la succession des saisons.

Les surfaces non affectées aux constructions, à l'arrière de celles-ci, devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation et être entretenues.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites. Une frange paysagère privée, inconstructible sera plantée et entretenue en limite arrière des lots par les acquéreurs.

Les accès véhicules et piétons sur les parties privatives seront réalisés par les acquéreurs, à leurs frais.

STATIONNEMENT

ARTICLE 2.9- GABARIT DES PLACES DE STATIONNEMENT

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2.10-DISPOSITIONS GENERALES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Le stationnement dans la rue projetée est interdit.

ARTICLE 2.11-DISPOSITIONS QUANTITATIVES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Un minimum de 3 places de stationnement sera réalisé dont 2 places extérieures obligatoires et accessibles depuis la rue. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, excepté pour le lot 1 dont les places seront réalisées en prenant en compte les spécificités de l'accès.

Toutes les places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavés à joints larges filtrant devant les entrées de garage, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ARTICLE 3.1- ACCES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

L'accès des lots se fera exclusivement par la voie projetée.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot.

ARTICLE 3.2- VOIRIE

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(se reporter au Plan des Travaux : pièce PA8)

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les branchements aux différents réseaux en attente au droit des lots seront réalisés à la diligence et aux frais des constructeurs. Ils seront réalisés en souterrain dans le respect strict du cahier des charges des concessionnaires.

Les futurs propriétaires sont tenus d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin que celle-ci puisse contrôler leur bonne exécution.

L'accessibilité aux différents coffrets de branchements des lots devra être assurée pour les différents services concernés.

Avant toute étude d'aménagement d'une parcelle privative, chaque acquéreur devra veiller à demander au lotisseur l'ensemble des plans d'exécution des travaux du lotissement à jour de manière à pouvoir définir l'implantation de sa construction et de son accès en fonction des infrastructures prévues au droit de sa parcelle (candélabres, espaces verts, poteau d'incendie, etc…) : tous travaux de déplacement ou de modification d'ouvrages demandés ultérieurement par un acquéreur en cas de mauvaise implantation de sa construction et/ou de son accès vis-à-vis des installations mentionnées sur les plans d'exécution, seront à charge entière de l'acquéreur concerné et seront exécutés, sous réserve que le lotisseur donne son accord à leur réalisation, par l'entreprise définie par le lotisseur.

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc.)

ARTICLE 3.3- EAU POTABLE

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

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 maison d'habitation sur le réseau, chaque acquéreur devra soumettre au **SIAEP de HEIMSBRUNN** un dossier de raccordement.

ARTICLE 3.4- ASSAINISSEMENT

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

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 doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Usées et Eaux Puviales 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 relèvement.

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

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la **COMCOM SUNDGAU** un dossier de raccordement.

1. EAUX USEES

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

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.

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la **COMCOM SUNDGAU** un dossier de raccordement.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur.

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.

2. **EAUX PLUVIALES**

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (descentes de garages, accès, toiture ...) ainsi que les eaux de drainage et éventuelles eaux de sources rencontrées sur le terrain devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

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, et branché en amont de l'ouvrage de régulation.

En effet, l'infiltration n'étant pas réalisable, elles devront transiter par un ouvrage de régulation avant branchement sur le regard mis en place par le lotisseur.

Conformément à l'article 29 du règlement du service assainissement collectif de la **COMCOM SUNDGAU**, le rejet des eaux pluviales provenant des aires de stationnement, de circulation et des toitures dans le réseau est limité. Une cuve de rétention à débit régulé en usine, soit en PEHD, soit en béton, devra être installée. Le tableau ci-dessous détermine le volume de rétention ainsi que le débit maximal admissible en fonction des surfaces imperméabilisées.

Surfaces imperméabilisées		
Surface m2	Deb imposé en litres par seconde	Vol imposé en M3
de 100 à 190	0,1	5
de 191 à 270	0,1	7
de 271 à 330	0,2	8
de 331 à 450	0,5	10

Pour les projets dont les surfaces imperméabilisées sont supérieures à 450m² le débit de fuite est limité à 5l/s/ha de surface imperméabilisée. Une note de calcul estimant le volume ainsi que le débit en fonction de ces prescriptions données devra être transmise à la **COMCOM SUNDGAU** avant démarrage du projet.

ARTICLE 3.5- ELECTRICITE

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

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

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.
Les coffrets de branchement seront implantés en limite de voirie.

ARTICLE 3.6- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

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

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.

SURFACE DE PLANCHER

Densité des constructions

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **4 000 m²**.

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

Fait à Riedisheim, le **11 MAI 2023**

Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.
68400 RIEDISHEIM
BP 55 - 85, rue de Zimmersheim
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH
Cité de l'Habitat
Tél. 03.89.51.26.70

68560 HIRSINGUE
15 rue du Gal de Gaulle
Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr