



*2. Schuler*  
*Président*

**Lotisseur : SAFC**

34 rue de la Combe aux Biches  
Boîte Postale 267

25202 MONTBELIARD Cedex

Adresse Haut-Rhin :

1a rue Claude Debussy

BP 80030

68261 KINGERSHEIM CEDEX

① 03 89 62 59 79

5

**LOTISSEMENT "Les Domaines de l'Illberg"**  
**68118 HIRTZBACH**

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

**BET CONCEPTEUR**

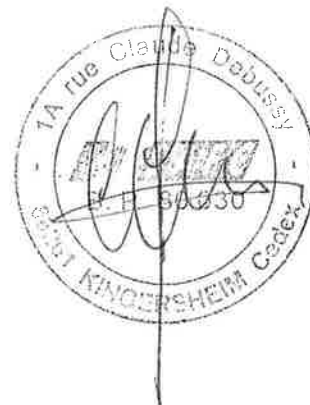


35 rue Victor SCHOELCHER

68200 MULHOUSE

① 03.89.33.54.84

② 03.89.33.54.85



# REGLEMENT DE LOTISSEMENT

En sus des règles d'urbanisme applicables sur le Territoire de la Commune de HIRTZBACH du plan d'Occupation des Sols (POS) modifié le 4 octobre 2002, sous réserve de modifications susceptibles d'intervenir et du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le Lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

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 ou de location d'un lot, par voie de reproduction légale.

Le terrain est situé en zones NAa et UD du POS, les règles de la zone UD sont applicables.

Les compléments au POS, apportés à travers différents articles du présent Règlement, visent à préserver au maximum la qualité du site actuel avec recherche d'une bonne intégration dans le paysage et d'une bonne intégration technique des constructions futures avec les aménagements de voirie.

## ARTICLE 1 – DESTINATION, NOMBRE ET TAILLE DES PARCELLES

Le lotissement « Les Domaines de l'illberg » est destiné à la création d'un maximum de 20 lots constructibles destinés à recevoir des habitations individuelles isolées et leurs dépendances. Les appartements en immeuble ne sont pas autorisés.

Les terrains situés en partie Sud du lotissement en Zone UD du POS ont été rattachés à celui-ci pour permettre la création d'un maximum de 3 lots : 18, 19 et 20, situés de part et d'autre de la limite entre les zones UD et NAa.

En complément au POS, la superficie minimale d'un lot constructible est portée à 6 ares.

## ARTICLE 2 – ACCES ET VOIRIE

L'opération sera desservie par une voie neuve créée entre la rue de l'illberg et la rue des Primevères, à partir de l'emplacement réservé N°41 et de la voie aménagée par la Commune depuis la Rue des Primevères, ainsi que par une desserte complémentaire des lots 8 et 9 terminée par une aire de retournement pour voitures.

Un 2<sup>ème</sup> accès particulier sera autorisé pour la parcelle 10 à partir de cette voie de desserte. Cette voie sera prolongée par une emprise de 4,00 m de largeur permettant la desserte des terrains agricoles situés en amont du lotissement, hors zone NAa.

Les habitations seront desservies à partir de la voirie neuve publique, en respectant le plan de composition qui porte mention des secteurs où les accès particuliers ne sont pas autorisés.

Des accès privés pourront être réalisés avec création de servitude de passage carrossable et de branchements particuliers aux réseaux divers en attente pour la desserte commune d'un maximum de 2 lots par accès pour des lots contigus voisins et situés en retrait de la voie neuve (lots 19 et 20).

### **ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter au programme des travaux et documents graphiques.

L'acquéreur d'un lot se raccordera aux branchements particuliers réalisés par le Lotisseur, en attente sur parcelle privée ou en façade avant du lot.

#### **3.1. BRANCHEMENT AEP (eau potable)**

Il sera réalisé en attente à environ 2m à l'intérieur du lot par une conduite PEHD DN 40 sous gaine. La pose du comptage sera réalisée, conformément aux prescriptions de l'exploitant du réseau dans un regard mis en place, à charge de l'Acquéreur, lors de la pose du compteur.

Chaque Acquéreur fera son affaire de la demande de raccordement auprès de la Commune d'HIRTZBACH.

#### **3.2. BRANCHEMENT ASSAINISSEMENT (eaux usées et eaux vannes)**

Il sera réalisé en attente par le Lotisseur et sera constitué par un regard de branchement étanche implanté sur parcelle privée à environ 1,50 m en retrait de la limite avec le Domaine Public. Les eaux usées et vannes domestiques seront déversées sans prétraitement dans ces branchements en attente, sans création de chute, avec canalisation étanche.

La mise à niveau des couvertures des regards de branchement, devant toujours rester visibles et accessibles, sera réalisée par l'Acquéreur lors des aménagements privés extérieurs sur la parcelle.

La demande de raccordement devra être adressée par l'Acquéreur du lot à la Commune d'HIRTZBACH avec le dossier de demande de permis de construire. Elle comprendra le plan des niveaux projetés, profil en long du branchement privé et respectera le Règlement Sanitaire Départemental notamment l'article 44 joint en Annexe 1 au présent Règlement (protection contre le reflux).

#### **3.3. BRANCHEMENT ASSAINISSEMENT (eaux pluviales et drainage)**

Il sera réalisé en attente par le Lotisseur et sera constitué par un regard de branchement étanche, implanté sur parcelle à environ 1,50 m en retrait de la limite avec le Domaine Public.

Seules les eaux pluviales de toiture et des aménagements extérieurs réalisés sur la parcelle ainsi que les eaux de drainage, pourront être dirigées dans ce branchement.

La mise à niveau des couvertures des regards de branchement, devant toujours rester visibles et accessibles, sera réalisée par l'Acquéreur lors des aménagements privés extérieurs sur la parcelle.

La demande de raccordement devra être adressée par l'Acquéreur du lot à la Commune d'HIRTZBACH avec le dossier de demande de permis de construire. Elle comprendra le plan des niveaux projetés, profil en long du branchement privé et respectera le Règlement Sanitaire Départemental notamment l'article 44 joint en Annexe 1 au présent Règlement (protection contre le reflux).

### **3.4. BRANCHEMENTS PARTICULIERS AUX RESEAUX D'ENERGIE** (électricité basse tension et gaz )

Ils seront réalisés en attente dans des coffrets à l'entrée des lots, conformément aux prescriptions d'EDF et GDF.

- 3.4.1. Electricité basse tension : Le branchement particulier de chaque lot sera placé en attente dans un coffret placé sur emprise privée non close, tel que prévu sur le plan de composition et sera prévu pour une alimentation d'un abonnement en 220 – 230 V monophasé d'une puissance maximale de 18 KW par lot. L'Acquéreur adressera la demande de raccordement à EDF.
- 3.4.2. Gaz réseau : Le branchement gaz sera réalisé en attente et placé dans un coffret placé sur emprise privée non close, tel que prévu sur le plan de composition à coté du coffret électricité BT.  
Le bénéficiaire adressera la demande de raccordement à GDF.

### **3.5. BRANCHEMENTS PARTICULIERS (aux réseaux de télécommunication)**

Le génie civil du branchement particulier réalisé par le Lotisseur sera placé en attente à proximité du coffret de branchement électrique dans une chambre de tirage pavillonnaire en béton diamètre 40 cm avec couverture béton. Il sera constitué d'une gaine PVC 45/1.8 aiguillée pour le raccordement au réseau téléphone et d'une gaine PVC 45/1.8 aiguillée en attente permettant le raccordement ultérieur au réseau câblé TV vidéo. Le câblage sera réalisé par l'exploitant du réseau .

### **3.6. COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

Elle sera réalisée au niveau de la voie neuve sans impasse suivant les prescriptions communales.

L'aire publique de présentation des poubelles réservée aux lots 7, 8, 9 et 10 figure sur le Plan de Composition.

#### **ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En complément à l'article UD6 du POS, les constructions sur les lots 3 à 7 seront implantées à 9.00 m minimum par rapport à l'axe de la voie neuve.

Pour tous les lots, les constructions seront réalisées conformément au POS et dans les zones d'implantation figurant sur le plan de composition.

#### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans complément au Plan d'Occupation des Sols.

#### **ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans complément au Plan d'Occupation des Sols.

Il est précisé que le niveau d'implantation des constructions devra privilégier au maximum leur encastrement dans le terrain naturel afin d'éviter la création de remblai important à l'aval de la construction.

#### **ARTICLE 7 – ASPECT EXTERIEUR / SENS DE FAÎTAGE PRINCIPAL**

Tout projet de construction devra correspondre au caractère de la zone.

Les toitures terrasses ne sont pas admises pour les constructions principales à usage d'habitation. Les toitures à la Mansart ne sont pas admises.

Les constructions principales pourront être réalisées avec un seul faitage principal droit ou un faitage en L, en T ou en 2 T à 90° uniquement, en respectant les sens de faitages indiqués sur le plan de composition avec parcellaire d'intention.

Des débords de toiture de 0,50 m minimum sont obligatoires. Les toitures seront en tuile de couleur flammée avec une pente de 35° minimum.

La teinte des façades sera soumise à l'approbation de la Commune de HIRTZBACH avant réalisation.

#### **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE** (les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés)

Sans complément au Plan d'Occupation des Sols.

## **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans complément au Plan d'Occupation des Sols.

## **ARTICLE 10 – STATIONNEMENT**

En complément à l'article UD 11 du POS, il sera prévu par habitation individuelle, un minimum de 3 places de stationnement.

Dans ce total sont décomptés : - une place en garage au minimum  
- deux places extérieures sur emprise privée (hors accès commun avec servitude de passage le cas échéant).

Ces deux places extérieures auront des accès indépendants et l'une d'elles de dimension minimale 2,80 m x 5,50 m sera non close et de préférence contiguë au Domaine Public.

Les places de stationnement extérieur ne pourront être situées sur l'accès au garage lorsque la pente de cet accès sera supérieure à 10 %.

Pour les lots où la construction ne comporte pas de garage, il sera réalisé au minimum 3 places de stationnement extérieur privé.

## **ARTICLE 11 – CLOTURE**

### **11. 1 Clôture sur limite entre le Domaine Public et le Domaine Privé**

Il est rappelé que le Lotisseur posera une bordure béton P1 sur parcelle privée pour délimiter la plateforme de la voie neuve revêtue, sauf le long du ruisseau, qui sera conservé et laissé en terrain naturel au droit des lots 15,16 et 17. Pour ces lots, l'implantation des accès avec franchissement du ruisseau est définie sur le plan de composition. L'accès sera aménagé par le lotisseur avec un caniveau à grille.

La clôture si elle existe, avec ou sans muret, sera réalisée par l'Acquéreur du lot avec implantation à 1,20 m en recul de la limite avec le Domaine Public.

La clôture sera alors constituée : - soit d'un grillage en panneaux rigides à plis en acier galvanisé, ou plastifié vert RAL 6005 pour poteaux ainsi que pour panneaux grilles de hauteur 1,50 m maximum,  
- soit d'une grille en panneau rigide à plis dito ci-dessus mais de hauteur 1,20 m maximum et posée sur muret de hauteur 0,30 m hors sol côté voirie publique, pouvant réaliser un petit soutènement des terres de la parcelle amont ou aval.

La clôture sera posée de façon continue en respectant un décrochement correspondant aux parkings privés non clos avec le Domaine Public.

## 11. 2 Clôture sur limite séparative

En complément du POS, il est précisé que la clôture sur limite séparative ne devra pas faire obstacle au libre ruissellement des eaux de surface.

Elle sera constituée d'une haie doublée ou non de grillage :

- posée sur le terrain de hauteur totale 1,90 m maximum
- ou sur muret d'une hauteur maximum de 0,30 m, l'ensemble ayant toujours une hauteur de 1,90 m.

## ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction, et notamment les marges de recul, devront être traités en jardin d'agrément.

L'Aménageur réalisera les plantations sur la bande de 1,20 m de largeur prévue en limite du Domaine Public (hors accès et stationnement).

Les Acquéreurs ont l'obligation de maintenir en bon état de conservation les haies paysagères et les plantes tapissantes plantées par l'Aménageur en façades sur rue. Les haies devront atteindre au maximum 1,50 m de haut et devront être maintenues à cette hauteur.

## ARTICLE 13 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION AU SOL

Le coefficient d'occupation au sol est de 0,40 pour l'ensemble du lotissement d'une emprise totale de 17 584 m².

La surface hors œuvre nette maximale autorisée (SHON) pour l'ensemble du lotissement est de :

$$17\,584 \times 0,40 = 7033 \text{ m}^2$$

La SHON maximum par lot destiné à recevoir une habitation et ses dépendances dans la limite maximum de 20 lots est de 300 m² par lot.

## ARTICLE 14 – SERVITUDES

En sus des servitudes créées en application de l'article 2 du présent règlement,

- une servitude d'assainissement N° 1 de 4,00 m de largeur, sera créée sur les lots 12 et 13 au bénéfice des lots 13 et 14 .
- une servitude d'assainissement N° 2 de 3,00m de largeur, sera créée sur le lot 18 au bénéfice du lot 19.
- une servitude de passage réciproque sera créée sur les accès aux lots 19 et 20 comme figurée sur le plan de Composition.

Elles feront l'objet d'une inscription au Livre Foncier.

## ARTICLE 15 - DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

En complément au POS, toute demande de permis de construire devra indiquer :

- les niveaux du terrain naturel avant et après aménagement privé, y compris pour talus et terrasses extérieures.
- les niveaux finis de la voirie neuve au droit du lot
- les niveaux finis et rampes des accès particuliers et des stationnements projetés sur le lot.
- l'implantation des branchements particuliers avec, pour l'assainissement, les niveaux des fils d'eau et les tampons des regards d'assainissement.
- le projet de clôture.

A la demande de permis de construire, il devra être joint la Fiche Technique de Principe d'Adaptation des constructions sur parcelles, établie par l'Aménageur et jointe au dossier d'Arrêté de Lotir.

Il est rappelé que le niveau d'implantation des constructions devra conduire à encastrer au maximum les constructions dans le terrain naturel.

-O-

|                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>REGLEMENT SANITAIRE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DEPARTEMENTAL DU HAUT-RHIN</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Extrait : Article 44

*Protection contre le reflux des eaux d'égout*

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.