

PAm10

FONCIERE FHA
HUGUES AURELE

PERMIS D'AMENAGER

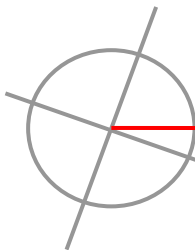
"Lotissement du Panorama"

68720 HOCHSTATT

Rue des Centaurées

PA MODIFICATIF

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 68560 HIRSINGUE
Cité de l'Habitat 15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.51.26.70 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 A - FEVRIER 2024

REGLEMENT

" Lotissement du Panorama " 68720 HOCHSTATT

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 D'ACTIVITES INTERDITES

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 6 sera grevé d'une servitude de canalisation de 3.00m de large le long de sa limite parcellaire commune avec le lot 7 (conduite AEP intercommunale existante).

Le lot 7 sera grevé de servitude de canalisation :

- une première de largeur variable le long de sa limite parcellaire commune avec le lot 6 (réseaux Assainissement EP/EU + réseau HTA).
- une seconde de largeur 2.50m le long de sa limite parcellaire commune avec la parcelle n°424 côté Nord-ouest (branchement Assainissement EP du lot 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.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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 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 : cette règle ne s'applique pas aux lots 7 et 8.

**ARTICLE 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 de largeur 2,00m sera plantée et entretenue par les acquéreurs en limite arrière des lots 1 à 7 : cette emprise sera aménagée en noue par le lotisseur sur les lots 3 à 7 et en limite Sud-Ouest du 7 (*voir détail à l'article 3.4 / chapitre 2 : Eaux Pluviales*).

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.

Toutes les places extérieures de stationnement seront placées perpendiculairement à la rue : cette règle ne s'applique pas aux lots 1, 2, 7 et 8 sur lesquels 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.

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.

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 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.

Un tuyau PEHD en attente sera amené en attente sur la parcelle par le lotisseur ; les regards de comptage seront posés ultérieurement par le gestionnaire du réseau, aux frais de l'acquéreur, après demande 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 Pluviales 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.

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

Avant tout branchement de la construction sur les regards Eaux Usées et Eaux Pluviales posés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la la Communauté de Communes du 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.

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.

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.

Chaque acquéreur devra mettre en place à sa charge, avant rejet dans le regard de branchement, un **régulateur de débit de 0,5 l/s** ainsi qu'un **ouvrage de rétention**.

Le prédimensionnement des volumes de rétention à mettre en place en fonction de la surface active est donné dans le tableau suivant :

Surface lot (m ²)	Surface active (hypothèse : 50% de la surface du lot) (m ²)	Volume (m ³)
200	100	2
300	150	4
400	200	6
500	250	9
600	300	11
700	350	13
800	400	15

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 en amont du régulateur de débit à mettre en place par l'acquéreur.

Noue sur les lots 2 à 7

Une noue de profondeur de 30cm environ destinée à collecter les eaux de ruissellement du bassin versant amont du lotissement sera aménagée par le lotisseur sur une largeur de 2,00m sur chacun des lots 2 à 7 le long de la limite Sud-Ouest .

Ces noues seront plantées et entretenues par les acquéreurs tel que prévu dans *l'article 2.8 / chapitre 2* du présent règlement (frange paysagère).

Toute modification du profil et de l'altimétrie de ces noues est interdite.

Une poche de galets sera mise en place par le lotisseur sur chacun des lots en amont de la noue : celle-ci sera recouverte de 40cm environ de terre végétale, et aura une dimension de 4,00 x 4,00m environ.

Les acquéreurs devront prendre toutes les précautions nécessaires lors de réalisation de travaux dans cette emprise pour ne pas toucher à la poche de galets et ne pas détériorer le tissu géotextile qui l'entoure ; la végétalisation de cette emprise devra également être adaptée à l'épaisseur de terre en place, seule la végétation basse à racines non profondes y sera autorisée.

Un ouvrage de surverse vers le réseau Eaux Pluviales sera posé par le lotisseur sur le lot 7 en aval de la noue : cet ouvrage devra rester accessible et être entretenu par le futur acquéreur.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'œuvre pour l'indication de l'emprise exacte des noues et des poches de galets.

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 sont posés en attente dans des coffrets par le lotisseur dans le cadre des viabilisations, conformément aux prescriptions ENEDIS.

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 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 du réseau Telecom-Fibre seront posés par le lotisseur sur chaque lot en attente dans des regards de branchements conformément aux prescriptions ORANGE.

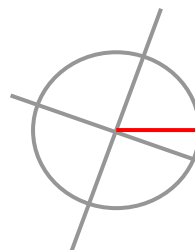
La liaison entre le regard de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

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 **15 février 2024**



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 68560 HIRSINGUE
Cité de l'Habitat 15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.51.26.70 Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr