

COMMUNE DE  
HABSHEIM

## LOTISSEMENT "TERRE D'AZUR"

PA 10 : REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Dossier : HABSHEIM  
N° plan : PA0  
Date de création : 24.08.2020

PHASE DE MISSION

### PERMIS D'AMENAGER

### N°068 118 20 D0001

**AMS**  
INGENIERIE  
3 Boulevard de l'Europe  
N° 93 Tour de l'Europe  
68100 MULHOUSE

INDICE

NATURE DE LA MODIFICATION

05.11.2020

Demande de complément du 08.10.2020

T-PA10 - ALOUETTE-TD.dgn

ETABLI PAR : N.S.

VERIFIE PAR : T.S.

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Le présent règlement définit les règles particulières auxquelles les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer.

Ce règlement reprend les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de HABSHEIM défini par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 février 2018. Le PLU et le présent règlement s'applique lot par lot et non pas au périmètre de l'opération, exception faites pour :

- Le lot N° 12 destiné à recevoir des logements aidés.
- En cas de servitude établit entre parcelles contigües. (habitat jumelé, collectif, intermédiaire ou projet architectural commun).

L'implantation de de services et d'équipements publics est autorisé.

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Se conformer au règlement du PLU.

### **Article AU 2 : CONDITIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Se conformer au règlement du PLU.

### **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se conformer au règlement du PLU.

Le lots N° 19 et 25 auront leurs accès sur la voirie présentant une largeur de plateforme de 8.00m. Seul les lots N°21 et 23 peuvent accéder sur la voie nouvelle orienté Nord/Sud qui borde l'actuel chemin rural.

La parcelle N°12 aura son accès sur la rue du Cerf existante. Une liaison piétonne devra être réalisée en direction de l'espace verts situé à l'Ouest du lot.

### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLCS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

En complément du PLU :

#### **4.1. : Adduction d'eau potable**

Le raccordement au branchement crée sur chaque lot par l'aménageur est obligatoire. L'acquéreur établira sa demande de raccordement auprès du concessionnaire afin d'obtenir l'ouverture du branchement et la mise en place du point de comptage. L'acquéreur acquittera les frais de mise en place du point de comptage, les taxes de raccordements et de mise en service.

#### **4.2. : Electricité et télécommunication**

Sans complément

#### **4.3. : Assainissement**

Le règlement d'assainissement en vigueur est applicable.

Eaux usées

Les eaux usées seront raccordées sur le regard de visite mis en place par l'Aménageur. Aucun système de traitement n'est à installer avant rejet dans ce regard.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle, aucun rejet d'eau de ruissellement ou de toiture vers le domaine public n'est admis. Avant infiltration la récupération d'eaux pluviales est à privilégier.

#### **4.4. : Collecte des déchets**

Se conformer au règlement du PLU.

#### **Article AU 5 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

En complément du PLU.

Il appartient à chaque acquéreur de tenir compte des aménagements (espace vert, noue, voirie, ...), infrastructures, ouvrages et émergences de voirie (poteau incendie, luminaire, mobilier, ...) dans la conception et réalisation de leur projet.

#### **Article AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Se conformer au règlement du PLU.

#### **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Se conformer au règlement du PLU.

#### **Article AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Se conformer au règlement du PLU.

## **Article AU 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En complément du PLU :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au-dessus du niveau de la voie qui dessert le lot.

Le point de « référence voirie » sera pris sur la voie au centre de la construction. Dans le cas où la voie serait présente sur plusieurs côtés de la construction le choix de la voie de référence est laissé au demandeur.

La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum 70cm au-dessus du niveau de « référence voirie ».

Les remblais en taupinière sont interdits, les terrasses extérieures seront érigées avec mur de soutient s'harmonisant dans le volume du bâtiment. L'accès au niveau du rez-de-chaussée sera réalisé, au besoin par emmarchement.

Dans le cas d'exhaussement du rez-de-chaussée, l'aspect architectural de la construction prévoira le traitement de l'exhaussement comme partie intégrante des façades et pignons.

Les constructions tiendront compte de la présence d'eaux de nappes souterraines sur le terrain et du niveau des collecteurs d'eaux usées et prendront toutes les précautions nécessaires, (clapet anti-retour)

## **Article AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En complément du PLU :

Sur limite séparative, les murs bahut sont interdits, la préférence est donnée aux haies vives et fleuries. La mise en place d'une clôture grillagée souple ou rigide est autorisée, elle devra être d'une couleur discrète et d'une hauteur de 1.20m. Cette hauteur peut être portée à 2,00m au maximum sous réserve de justifier de raison de sécurité.

Sur rue, les clôtures souples sont interdites ; les clôtures rigides ou le mur bahut + claire-voie sont autorisés.

Sur limite et sur rue, les clôtures, portails et le portillon seront harmonisés, la hauteur maximale autorisée est de 1.20m sauf raison de sécurité justifiée.

Dans le cas d'un projet de construction d'une maison individuelle, une haie vive et fleurie s'intégrant dans le paysage sera positionnée entre la limite de domaine public et la construction. Elle est à réaliser et entretenir par le propriétaire.

La haie vive sera constituée de plusieurs essences et types de végétaux. Les murs verts sont interdits.

Les parcelles situées en limite du périmètre opérationnel Nord, Est et Sud (Lot N° 1 à 8, 12 et 16 à 18) devront réaliser, entretenir et maintenir une haie vive et fleurie sur la ou les façades du lot concernées par le périmètre opérationnel. La position de cette haie est représentée au plan de composition PA4.

Les haies vives, ainsi que l'ensemble des plantations réalisées dans le projet devront mettre en œuvre des essences locales adaptées. Les haies doivent obligatoirement

être composées de plusieurs essences, avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère naturel et champêtre à l'ensemble. La présente annexe regroupe un certain nombre d'arbres et arbustes qui peuvent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes tiges. Les plantations de type thuyas, lauriers, cyprès, ifs seront interdites.

**Arbres :**

Acer campestre (érable champêtre)  
 Acer platinoïdes (érable plane)  
 Alnus cordata (aulne de Corse)  
 Carpinus betulus (charme)  
 Fagus sylvatica (hêtre)  
 Fraxinus excelsior (frêne)

Populus nigra 'italica' (peuplier d'Italie)  
 Quercus coccinea 'splendens' (chêne écarlate)  
 Salix (saules)  
 Sorbus domestica (cornier)  
 Ulmus glabra (orme blanc)



Acer campestre      Alnus cordata      Fagus sylvatica atropunicea      Quercus coccinea 'splendens'

**Arbres et arbustes fruitiers :**

Corylus avellana (noisetier)  
 Cydonia vulgaris (cognassier)  
 Juglans regia (noyer commun)  
 Malus sylvestris (pommier sauvage)

Prunus avium (merisier des oiseaux)  
 Ribes rubrum (groseillier à grappe)  
 Ribes nigra (cassis)  
 Autre fruitiers....



Corylus avellana      Juglans regia      Ribes rubrum



Malus sylvestris      Prunus avium      Pyrus pyraeaster

**Arbustes :**

- |  |  |
|--|--|
| Amelanchier (amélanchier)              | Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies) |
| Carpinus betulus (charme)              | Salix (saules)                               |
| Cornus alba (cornouiller blanc)        | Sambucus nigra (sureau noir)                 |
| Cornus mas (cornouiller male)          | Syringa vulgaris (lilas)                     |
| Cornus sanguinea (cornouiller sanguin) | Viburnum lantana (viorne lantane)            |
| Euonymus europaeus (fusain d'Europe)   | Viburnum opulus (viorne boule de neige)      |
| Ligustrum vulgare (troène commun)      |  |



Carpinus betulus



Cornus alba



Ligustrum vulgare



Salix



Sambucus nigra



Viburnum opulus

**Article AU 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

En complément du PLU :

Les parkings devront être facilement accessible depuis le domaine public. La manœuvre d'accès ne devra pas gêner la circulation. Les parkings seront non clos.

**Qualité du bâti :**

Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable. L'objectif est de tendre vers la haute qualité environnementale, en intégrant tant que possible une conception bioclimatique. Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'imperméabilisation du sol doit être limitée. La surface de pleine terre doit représenter au minimum 75% des espaces libres (hors construction, annexe, dépendance, bassin d'agrément). Les aires de circulation seront préférentiellement perméables.

Par ailleurs l'emploi de paillage stérile doit être limité, la préférence est donnée aux espaces végétalisés, plantés en jardin d'agrément ou potager.

A l'exception des surfaces construites ou servant d'aire de circulation et de stationnement, les espaces paysagers ne devront pas comporter plus de 10% d'aménagement minéralisés (graviers, pierres, revêtement synthétique, etc...)

Fait à Mulhouse, le 15/09/2020  
Modifié le 05/11/20