

COMMUNE DE
NIEDERENTZEN

LOTISSEMENT "LES TERRES FLEURIES"

PA10: REGLEMENT

PHASE DE MISSION

PERMIS D'AMENAGER

N° PA 068 234 20 B0001
Complément

Dossier : Niederentzen-Terres Fleuries
N° plan : PA 00
Date de création : 08.06.2020

Ce document est la propriété de AMS INGENIERIE,
il ne saurait être cédé ou reprographié
sans l'autorisation de son auteur.
Ce document n'est valable que s'il
porte le cachet et la signature originale.

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

| INDICE | NATURE DE LA MODIFICATION |
|--------------------|---------------------------------------|
| | |
| | |
| | |
| 08.06.2020 | Demande de complément du 16 mars 2020 |
| ETABLI PAR : J.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 NIEDERENTZEN défini par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 23 décembre 2019.

Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Se conformer au règlement du PLUI.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation des sols, nature d'activités soumis à conditions particulières

Se conformer au règlement du PLUI.

Article AU 3 : Hauteur des constructions

En complément du PLUI :

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 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.

Les remblais en taupinière sont interdits, les terrasses extérieures seront érigées avec mur de soutènement 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.

Au vu de ces indications, il est conseillé de tenir compte de cet impératif et de prévoir le niveau du sous-sol en conséquence.

Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément du PLUI.

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 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se conformer au règlement du PLUI.

Article AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Se conformer au règlement du PLUI.

Article AU 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

En complément du PLUI.

Les constructions tendront vers une haute qualité environnementale, en privilégiant la conception bioclimatique, l'utilisation d'éco-matériaux, l'utilisation d'énergie renouvelable. La qualité du bâti doit favoriser la création de constructions passives ou à énergie positive.

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.

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.

Le long du cheminement piéton situé en limite Nord de l'opération, une haie vive est à réaliser et entretenir par le propriétaire.

Article AU 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

En complément du PLUI :

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 platanoides (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)

Mespilus germanica (néflier commun)

Prunus avium (merisier des oiseaux)

Ribes rubrum (groseillier à grappe)

Ribes nigra (cassis)...



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 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Se conformer au règlement du PLUI.

Article AU 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En complément du PLUI :

L'accès aux parcelles se fera uniquement par la voie nouvelle et l'emprise prolongée de la rue des Coquelicots.

Les accès par les arrières de parcelles y compris piétonnier sur la parcelle N°182 (voie ferrée) sont interdits.

Article AU 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

En complément du PLUI :

4.1. : 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 compteur. L'acquéreur acquittera les frais et taxes de raccordements et de mise en service.

4.2. : Assainissement

4.2.1 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.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être infiltrées dans des puits filtrants individuels, aucun rejet d'eau de ruissellement ou de toiture vers le domaine public n'est admis.

4.3. : Collecte des déchets

Se conformer au règlement du PLUI.

Fait à Mulhouse, le 18.02.2020
Modifié le 08.06.2020