

**SCI UNTEREBREIT**  
10 place de Capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR

**Permis d'Aménager**  
**Approuvé**

PA068 235 2L B0001

COMMUNE DE  
**NIEDERHERGHEIM**

## LOTISSEMENT "Les Vignes"

### PA 10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Dossier : NIEDERHERGHEIM - Vignes  
N° plan : PA 00  
Date de création : 28.04.2022

PHASE DE MISSION

**PERMIS D'AMENAGER**



**FACTORY**  
architectures  
14 rue de la Sinne  
68100 MULHOUSE



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

Signature bureau d'études:



Signature architecte:



**LAURENT HUMBLLOT**

INDICE

NATURE DE LA MODIFICATION

PA10 lotis rue des vignes-REGLEMENT DU LOTISSEMENT.docx

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.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de NIEDERHERGHEIM, à savoir le PLUI, à la date de dépôt du permis d'aménager, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières indiquées en complément ci-après.

Le terrain se situe dans le secteur 1AUb.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLUI et du règlement de lotissement.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel 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 de lot, par voie de reproduction intégrale.

Le présent lotissement comprend un nombre maximum de lot de 13 lots. Il sera réalisé sous la forme d'un « lotissement à la demande ».

La définition et l'importance des lots seront fixées au fur et à mesure soit d'une demande d'acquisition, soit d'une demande de permis de construire.

Les terrains supportent toutes les servitudes générées par les réseaux existants ou les concessionnaires, qu'elles soient connues, ou non au moment du dépôt du permis. De même, les projets de construction intégreront et s'accorderont à la présence des ouvrages et aménagements réalisés par le lotisseur (luminaires, poteau incendie, espaces verts, ...).

Les règles d'urbanisme s'appliquent lot par lot et non au périmètre de l'opération.

Qualité du bâti :

- Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive
- Tendre vers la haute qualité environnementale
- Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux
- Conception bioclimatique des constructions
- Prise en compte des nuisances acoustique

### ZONE 1AU

#### **Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectation 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 au PLUI :

La hauteur des constructions est limitée à 9.00m au faîtage et à 7.00m à l'acrotère et est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie qui dessert le terrain sans pouvoir être inférieur à la cote des plus hautes eaux tel que défini au PPRI et conformément au PLU.

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.

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

Se conformer au règlement du PLUI

**Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se conformer au règlement du PLUI.

**Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une 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 au PLUI :

Le volume de la construction doit être traité dans son ensemble dans le même esprit. Tout pastiche ou plagiat d'une architecture étrangère ou provenant d'une autre région est interdit (ex : style Breton, Ile de France, Mas Provençal, chalet bois, etc...). Les façades latérales ou postérieures devront être traitée dans le même esprit que les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits d'un revêtement approprié.

Conformément à l'OAP les implantations de façade se feront dans le sens de la limite de zone (façade Nord et Est du projet) les lots 2 à 6 sont concernés.

## 7.2 Clôtures :

La mise en place de clôtures est facultative. Si une clôture est érigée, les règles suivantes seront appliquées.

La construction des clôtures est soumise à l'autorisation d'urbanisme en application des textes en vigueur.

### - *Clôtures sur rue :*

Les clôtures pourront être constituées par :

- une grille, un grillage ou une palissade (ou tout autre dispositif à claire voie), la hauteur maximale de l'ensemble ne pourra pas excéder 1.50m.
- En cas de construction d'un mur bahut celui-ci ne pourra excéder 0.50m et pourra être surmonté d'une grille, un grillage ou une palissade (ou tout autre dispositif à claire voie), la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1.50m.

### - *Clôture sur limite séparative :*

- Les clôtures ne peuvent excéder 1.80m de hauteur Elles pourront être composées d'un mur bahut, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- En cas de construction d'un mur bahut celui-ci ne pourra excéder 0.50m et pourra être surmonté d'une grille, un grillage ou une palissade (ou tout autre dispositif à claire voie), la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1.80m.

## **Article AU 8 : Obligation en matière de réalisation d'espaces libre, et de plantations et emprise au sol des constructions**

En complément au PLUI :

La surface de plancher créée est de 3000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher propre à chaque lot sera fixée par une mention portée à l'acte de vente.

Les lots 2 à 6 devront maintenir et entretenir la haie vive réalisée par l'aménageur en limite Nord et Est du périmètre opérationnel. En cas de dépérissement ou d'abattage pour quelques natures que ce soit, les sujets devront être remplacés.

Par ailleurs, les plantations réalisées par les acquéreurs dans le cadre de leur projet de construction 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. Les haies de Thuyas seront interdites.

Les haies vives, ainsi que l'ensemble des plantations réalisées dans le projet devront mettre en œuvre des essences locales adaptées. Un certain nombre d'arbres et arbustes indigènes doivent être utilisés pour la composition des haies vives et le choix des arbres à hautes tiges.

### **Arbres :**

- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer platanoides (érable plane)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Carpinus betulus (charme)

- Fagus sylvatica (hêtre)
- Fraxinus excelsior (frêne)
- Quercus robur (chêne pédonculé)
- Salix (saules)
- Sorbus domestica (cormier)
- Ulmus glabra (orme blanc)
- Fruitiers



Acer campestre  
robur

Alnus glutinosa

Fagus sylvatica atropunicea

Quercus

### Arbustes :

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



Carpinus betulus

Cornus alba

Ligustrum vulgare



Salix

Sambucus nigra

Viburnum opulus

**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)
- Autres fruitiers



Corylus avellana



Juglans regia



Ribes rubrum

**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**

Se conformer au règlement du PLUI.

**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 au PLUI :

**Eau potable :**

Le raccordement au branchement créé 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 raccordement, d'équipement et de mise en service.

**Assainissement :**

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 n'est admis vers le domaine public.

**Collecte des déchets**

Les déchets sont à présenter dans l'aire de présentation en attente de collecte réalisé par l'aménageur au début de l'impasse. Il s'agit d'une aire de présentation et non d'un lieu de stockage. Les conteneurs y seront présentés uniquement les jours de collecte. Il appartient à chaque coloti de réaliser sur son lot un lieu de stockage adapté.

Fait à Mulhouse, le 13.05.2022

