

SCI UNTEREBREIT
10 rue du Capitaine Dreyfus
68000 COLMAR

COMMUNE DE
BISCHWIHR

Lotissement "Terre d'Alliance"

PA 10 : Règlement du lotissement

Dossier : BISCHWIHR "Terre d'Alliance"
N° plan : PA 00
Date de création : 20.05.22

PHASE DE MISSION

PERMIS D'AMENAGER



14 rue de la Sinne
68100 MULHOUSE

Signature bureau d'études:

Signature architecte:

AMS
INGENIERIE

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

INDICE

NATURE DE LA MODIFICATION

2 MAJ mars 2024

1 MAJ OM

ETABLI PAR : T.O.

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 BISCHWIHR défini par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 mars 2020.

Le présent lotissement comprend un nombre maximum de lot de 50 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, ...).

La collecte des déchets est collective, chaque riverain déposera ses déchets dans les points de collecte réalisés par l'aménageur.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ZONE 1AU

Article 1 - 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément au PLU :

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente, sont interdits.

Article 2 - 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se conformer au règlement du PLU.

Article 3 - 1AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

En complément au PLU :

Les accès aux parcelles se feront obligatoirement à partir des nouvelles voies internes au lotissement **y compris pour les accès piétons.**

Lors de toute construction il devra être pris en compte l'implantation du mobilier urbain et des infrastructures (poteau incendie, candélabres, coffrets, parking, ...).

Article 4 - 1AU : Desserte par les réseaux

En complément au PLU :

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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. Les branchements devront être munis d'un clapet anti-retour contre le reflux des eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Se conformer au règlement du PLU.

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 ou les parcelles adjacentes n'est admis, au besoin un exutoire en point bas sera réalisé pour garantir le traitement des eaux pluviales sur la parcelle.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les demandes de raccordements sont à la charge des nouveaux acquéreurs et doivent être réalisées auprès de chaque concessionnaire.

Article 5 - 1AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Se conformer au règlement du PLU.

Article 6 - 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se conformer au règlement du PLU.

Article 7 - 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément du règlement du PLU :

Hormis les piscines et les abris de jardins, les parcelles numérotées 5 à 11, 14 à 17 et 36 n'auront pas la possibilité d'implanter de construction sur la limite du périmètre opérationnel du lotissement

Le recul de construction sera au minimum de 3.00m ou 0.5 x hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3.00m.

Article 8 - 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Se conformer au règlement du PLU.

Article 9 - 1AU : Emprise au sol des constructions

En complément au PLU.

Il ne sera autorisé qu'un seul abri de jardin par parcelle. La surface au sol de l'abri est limitée à 20m², sa hauteur maximale est limitée à 2.50m.

Article 10 - 1AU : Hauteur maximum des constructions

En complément au PLU.

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

Hormis les lots 5 à 9 ; 14 à 17 et 36, 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.

Le niveau dessus de la dalle du rez-de-chaussée sera au maximum 30cm au-dessus du niveau de référence.

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 5 à 9 est de 185.85m

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 14 à 17 et la parcelle 36 est de 185.90m.

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.

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

Hormis les parcelles numérotées 4,5,9,21,24,29 et 34 les toits plats sont interdits sauf pour les garages.

Pour les toitures traditionnelles, la hauteur à l'égout du toit sera au maximum **de 5.50m** par rapport au niveau dessus dalle de rez-de-chaussée exceptée la parcelle numérotée 18, la hauteur maximum sera de 6.00m par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

Pour les toits plats la hauteur à l'acrotère sera de **6.00m** maximum par rapport au niveau dessus dalle du rez-de-chaussée.

La hauteur maximale de l'abri de jardin est limitée à 2.50m.

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 5 à 9 est de 185.85m

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 14 à 17 et la parcelle 36 est de 185.90m.

Article 11 - 1AU : Aspect extérieur des constructions

En complément au PLU.

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, Île 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, ils doivent être enduits d'un revêtement approprié.

Hormis les parcelles numérotées 4,5,9,21,24,29 et 34 les toits plats sont interdits sauf pour les garages.

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.

- Sur rue : Les clôtures seront constituées par un mur bahut, 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.
- - sur limite séparative : Les clôtures ne peuvent excéder 2.00m de hauteur par rapport au terrain naturel. 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 2.00m.

Les clôtures sont autorisées sur limite y compris au travers de la haie vive en façade Ouest du périmètre opérationnel.

La plantation de « mur vert » est interdite (thuyas et cyprès sous forme de haie).

Article 12 - 1AU : Obligations en matière de stationnement des véhicules

En complément au PLU.

L'ensemble des lots se doteront de deux places de stationnements directement ouvertes et attenantes à la voie privé ou public. Elles pourront être couvertes par un carport.

Les lots n°5 et n°28 pourront se doter de deux places de stationnement en enfilade.

Article 13 - 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés

En complément au PLU.

Conformément aux orientations d'aménagements et de programmations, il appartient aux futurs colotis des parcelles N°1 à N°5 de réaliser entretenir et maintenir une haie vive en façade Ouest du périmètre opérationnel. Cette haie vive figure au plan de composition, **son épaisseur est de 5.00m minimum : à savoir 3.00m extérieur aux parcelles 1 à 5 et 2.00m à l'intérieur des parcelles.**

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble du périmètre opérationnel et par la même, à la composition de la haie évoquée ci-avant.

Les haies seront de 1.50m à 2.00m de hauteur et 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 :

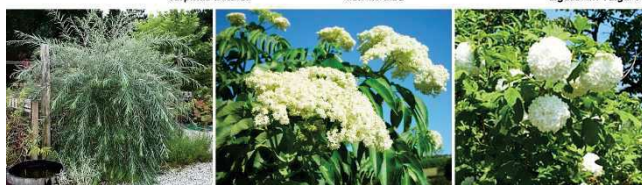
- Amelanchier (amélanchier)
- Carpinus betulus (charme)
- Cornus alba (cornouiller blanc)
- Cornus mas (cornouiller male)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Euronimus europaeus (fusain d'Europe)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Lonicera xylosteum (chèvrefeuille des haies)
- Salix (saules)
- 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 14 - 1AU : Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher créée est de 9 900 m² sur l'ensemble du lotissement.

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

Article 15 - 1AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Se conformer au règlement du PLU.

Article 16 - 1AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se conformer au règlement du PLU.



ZONE UA

Article 1 - UA : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément au PLU :

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente, sont interdits.

Article 2 - UA : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se conformer au règlement du PLU.

Article 3 - UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

En complément au PLU :

Les accès aux parcelles se feront obligatoirement à partir des nouvelles voies internes au lotissement **y compris pour les accès piétons**.

Lors de toute construction il devra être pris en compte l'implantation du mobilier urbain et des infrastructures (poteau incendie, candélabres, coffrets, parking ...).

Article 4 - UA : Desserte par les réseaux

En complément au PLU :

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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.

Les branchements devront être munis d'un clapet anti-retour contre le reflux des eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Se conformer au règlement du PLU.

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 ou les parcelles adjacentes n'est admis, au besoin un exutoire en point bas sera réalisé pour garantir le traitement des eaux pluviales sur la parcelle.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les demandes de raccordements sont à la charge des nouveaux acquéreurs et doivent être réalisés auprès de chaque concessionnaire.

Article 5 - UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Se conformer au règlement du PLU.

Article 6 - UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se conformer au règlement du PLU.

Article 7 - UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément du règlement du PLU :

Hormis les piscines et les abris de jardins, les parcelles numérotées 5 à 11, 14 à 17 et 36 n'auront pas la possibilité d'implanter de construction sur la limite du périmètre opérationnel du lotissement

Le recul de construction sera au minimum de 3.00m ou 0.5 x hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3.00m.

Article 8 - UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Se conformer au règlement du PLU.

Article 9 - UA : Emprise au sol des constructions

En complément au PLU.

Il ne sera autorisé qu'un seul abri de jardin par parcelle. La surface au sol de l'abri est limitée à 20m², sa hauteur maximale est limitée à 2.50m.

Article 10 - UA : Hauteur maximum des constructions

En complément au PLU.

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

Hormis les lots 5 à 9 ; 14 à 17 et 36, 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.

Le niveau dessus de la dalle du rez-de-chaussée sera au maximum 30cm au-dessus du niveau de référence.

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 5 à 9 est de 185.85m

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 14 à 17 et la parcelle 36 est de 185.90m.

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.

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

Hormis les parcelles numérotées 4,5,9,21,24,29 et 34 les toits plats sont interdits sauf pour les garages.

Pour les toitures traditionnelles, la hauteur à l'égout du toit sera au maximum **de 5.50m** par rapport au niveau dessus dalle de rez-de-chaussée exceptée la parcelle numérotée 18, la hauteur maximum sera de 6.00m par rapport au niveau du rez-de-chaussée.

Pour les toits plats la hauteur à l'acrotère sera de **6.00m** maximum par rapport au niveau dessus dalle du rez-de-chaussée.

La hauteur maximale de l'abri de jardin est limitée à 2.50m.

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 5 à 9 est de 185.85m

La valeur du niveau NGF de référence pour les parcelles 14 à 17 et la parcelle 36 est de 185.90m.

Article 11 - UA : Aspect extérieur des constructions

En complément au PLU.

Le volume de la construction doit être traitée 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.

Hormis les parcelles numérotées 4,5,9,21,24,29 et 34 les toits plats sont interdits sauf pour les garages.

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.

- Sur rue : Les clôtures seront constituées par un mur bahut, 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.
- - sur limite séparative : Les clôtures ne peuvent excéder 2.00m de hauteur par rapport au terrain naturel. Elles pourront être composés 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 2.00m.

La plantation de « mur vert » est interdite (thuyas et cyprès sous forme de haie).

Les clôtures sont autorisées sur limite y compris au travers de la haie vive en façade Ouest du périmètre opérationnel.

Article 12 - UA : Obligations en matière de stationnement des véhicules

En complément au PLU.

L'ensemble des lots se doteront de deux places de stationnements directement ouvertes et attenantes à la voie privé ou public. Elles pourront être couvertes par un carport.

Les lots n°5 et n°28 pourront se doter de deux places de stationnement en enfilade.

Article 13 - UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés

En complément au PLU.

Conformément aux orientations d'aménagements et de programmations, il appartient aux futurs colotis des parcelles N°1 à N°5 de réaliser entretenir et maintenir une haie vive en façade Ouest du périmètre opérationnel. Cette haie vive figure au plan de composition, **son épaisseur est de 5.00m minimum : à savoir 3.00m extérieur aux parcelles 1 à 5 et 2.00m à l'intérieur des parcelles.**

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble du périmètre opérationnel et par la même, à la composition de la haie évoquée ci-avant.

Les haies seront de 1.50m à 2.00m de hauteur et 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

- 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



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 14 - UA : Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher créée est de 9 900 m² sur l'ensemble du lotissement.

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

Article 15 - UA : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Se conformer au règlement du PLU.

Article 16 - UA : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se conformer au règlement du PLU.

Fait à Mulhouse, le 12 mars 2024