

ARCHITECTE - URBANISTE	MAITRE D'OUVRAGE
 Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél : 03 90 29 70 70 urbanisme67@bik-architecture.fr	 22, rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tél: 03 89 48 19 52 info@fha-lotisseur.fr
MAÎTRE D'ŒUVRE - BET	
 Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD 85, Rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél : 03.89.44.19.68 ro@ostermann.geometre-expert.fr	
Aménagement d'un quartier d'habitation Secteur 1AUb – « Les Étangs » Rue des Étangs 68127 NIEDERHERGHEIM	
Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modificatif	
Règlement – PAM10	
Projet N° 23056	Entzheim, le 13 février 2026

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement accessible via la rue des Etangs.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Niederhergheim, à savoir le **PLUi du 23 décembre 201** en vigueur à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, des dispositions du code de l'urbanisme et du SCOT, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Toutes les demandes de permis de construire devront donc respecter intégralement ce règlement.

Le terrain se situe dans le secteur **1AUb**. Il est soumis au PPRI de l'III en zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant être ouverte à l'urbanisation.

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par les PPRI approuvés et annexés au PLUi.

Le lotissement sera divisé en 2 types de sous-secteurs, à savoir :

- ❖ **Sous-secteur A** : destiné à l'habitat collectif, intermédiaire, en bande, groupé et ou jumelé, et leurs annexes ;
- ❖ **Sous-secteur B** : destinés à l'habitat individuel, intermédiaire, en bande, groupé ou jumelé et leurs annexes.

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4). Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Ce règlement de lotissement – dont les articles s'appliquent lot par lot - 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.

Les règles édictées en complément des articles seront prioritaires par rapport au PLUi.

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits.

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés plus bas à l'article AU2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - Les terrains de campings,
 - Les terrains de caravanage,
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - Les dépôts de toutes natures incompatibles avec la vocation de la zone ou du secteur,
 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
 - Les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves,
 - La création d'étang.

En complément à l'article AU1

- 1.3. Les garages en sous-sol sont interdits.

Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières.

Une partie de la Zone AU est comprise dans les périmètres des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de la Thur et de l'III et Le lotissement correspondant à ce règlement est soumis au PPRI de l'III.

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- les opérations figurant en emplacement réservé,
- les infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques,
- la réfection des constructions existantes.

2.2. Les occupations et utilisations du sol sont à dominante d'habitation ; sont également autorisés des bureaux, commerce de détail, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble, à conditions :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLUi ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- qu'en cas d'urbanisation progressive, les tranches opérationnelles auront une surface minimale de 0,50 ha ou porteront sur la surface résiduelle du secteur ou sur l'ensemble du secteur si sa surface est inférieure à 0,50 ha ;
- que les occupations et utilisations du sol autres qu'à usage d'habitation ne créent pas de nuisance incompatible avec la dominante résidentielle du secteur ;
- que la surface de vente commerciale développée n'excède pas 150 m² par unité.

Les opérations figurant en emplacement réservé sur le plan de zonage peuvent être réalisées hors opération d'ensemble.

Sans complément à l'article AU2

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Articles AU3 : Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

3.1. La hauteur totale maximale des constructions est limitée comme suit :

Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limité à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique ou le comble comprendra un niveau au maximum.

En complément à l'article AU3

3.2. Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc. ...).

3.3. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments, des garages et des annexes, devra impérativement se situer au plus proche du niveau du terrain naturel d'assiette. Ils ne doivent pas présenter de remblaiements excessifs sous forme de butte dite « taupinière » ni d'enrochements.

3.4. 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.

Articles AU4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans les orientations d'aménagement et/ou de programmation dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

4.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des RD 2 et RD 18bis.

4.2. Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

En complément à l'article AU4

4.3. Du côté de la voie de desserte des lots, le nu principal des façades des habitations devra respecter la ligne d'implantation située à 5 mètres de l'alignement de la voie de desserte.

4.4. Les garages devront s'implanter à au moins 5.50m de la voirie de desserte des lots.

4.5. Pour le sous-secteur A :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » du PLUi :

5.1. Les constructions seront édifiées comme suit :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5.1.2. Toutefois, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

5.1.2.1 En cas d'adossement à une construction existante déjà implantée sur limite séparative si la construction à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant mentionnées à l'article 5.1.2.3.

Toutefois, si cette dernière présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 5.1.2.3, la construction à accoler pourra atteindre ces dimensions.

5.1.2.2 Dans le cadre d'un projet architectural commun, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article AU 3.

5.1.2.3 Si la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 3 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur l'ensemble des limites séparatives ; dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, le volume constructible correspond au volume délimité par un angle de 45° compté depuis la hauteur de 3 mètres sur limite séparative.

5.1.2.4 En cas de servitude de cour commune.

Sans complément à l'article AU5

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

6.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées de manière à ne pas faire obstacle à la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sans complément à l'article AU6

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

7.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

7.2. Clôtures

Clôtures sur rue

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder 1 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder 1 mètre.

Dans tous les cas :

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

En complément à l'article AU7

7.3. Généralités

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.

7.4. Volumétrie

La volumétrie du bâti devra être simple et traditionnelle, en respectant celle visée dans les OAP et le PLU.

7.5. Composition des façades et coloration

Les façades enduites seront de tons chauds et pastel. Les enduits de teintes blanc pure et noires seront interdits sur les façades de tous les bâtiments. Les constructions bois et les

parements (pierre, brique, bardage bois, ect...) sont autorisés.

Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

7.6. Menuiseries

L'aspect extérieur des menuiseries (portes, fenêtres et volets) seront de teintes harmonieuses, en accord avec la coloration de l'ensemble de la construction. Les teintes vives ainsi que les effets de pastiches (de type PVC imitation bois) sont exclus.

7.7. Toitures

Les toitures des constructions principales auront deux pans, avec des pentes comprises entre 45 et 52°.

Les appentis, vérandas, auvent, garages et autres annexes de faibles emprises accolées à la construction principale pourront avoir une toiture à pans ou recevoir une toiture terrasse auquel cas celle-ci devra être végétalisée.

Les toitures mansardées sont interdites.

Les toitures à 4 pans, les toitures courbes et à vagues sont interdites.

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).

7.8. Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture monopente. Ils pourront recevoir un bardage en bois à barre verticale.

Les abris de type « chalet » sont interdits.

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois, ou en métal.

7.9. Clôtures

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire.

En cas de mise en place de clôture côté voie publique d'accès, celles-ci pourront être composées d'un grillage rigide de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximale de 1.20m sans mur bahut.

Les clôtures opaques sur espace public ou commun sont interdites.

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.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

8.1. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres et/ou de haies dans un objectif d'intégration paysagère.

8.2. Les aires de stationnement de plus de 10 places, réservées aux voitures de tourisme, devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

8.3. Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran végétal dense.

En complément à l'article AU8

8.4. Les espaces situés entre les constructions et la voie publique côté accès 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, d'essences locales citées en annexes, à feuillage caducs.

8.5. Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran sont interdites. D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) et les thuyas sont interdits.

8.6. Au moins un arbre par tranche entamée de 200m² de surface de terrain devra être planté sur chaque lot, dont au moins un arbre à haute tige planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement et ce à 2m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle (essence fruitière ou autre). Les essences d'arbres à planter sont indiquées en annexe du règlement.

8.7. En limite Sud et Ouest, conformément au plan de composition PA4, une bande paysagère de 3m devra être plantée (essence locale, voir annexe) et entretenue par les acquéreurs. Cette bande de 3m restera inconstructible.

STATIONNEMENT

Article AU 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

9.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des

aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.

9.2. D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

En complément à l'article AU9

9.3. Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.

9.4. Pour le sous-secteur B : un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures obligatoires seront réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne par rapport à l'alignement, ou dans les angles. L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

ÉQUIPEMENTS EN RÉSEAUX

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

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile (et à double sens de circulation) ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir de 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation du public, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

SERVITUDE

Une servitude de réseaux (Electricité et Eclairage Public) de largeur 3m pourra être inscrite sur le lot 7, le long de sa limite parcellaire côté lot 6 : la mise en place ou non de cette servitude sera confirmée lors de l'étude d'exécution, en fonction du projet de distribution électrique qui sera établi par ENEDIS et du point de raccordement Eclairage Public qui sera défini par la Commune.

RESEAUX

■ EAU POTABLE

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 construction sur le regard de comptage posé au droit de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du SIEPI (Syndicat des Eaux de la Plaine de l'III) un dossier de raccordement.

■ ASSAINISSEMENT

Généralités

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 devront être recueillies dans des réseaux séparés.

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

Eaux usées

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 acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur du réseau 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.

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 : celui-ci devra être posé dans un regard à poser en amont du regard de branchement.

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.

Avant tout branchement de la construction sur le regard de branchement posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès du SIEPI (Syndicat des Eaux de la Plaine de l'III) un dossier de raccordement.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration (puits, tranchée ou autre) à implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Cet ouvrage devra être réalisé dans le respect du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau : chaque acquéreur devra contacter la FONCIERE HUGUES AURELE pour prendre

connaissance des prescriptions et contraintes techniques avant réalisation et dimensionnement de l'ouvrage.

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 sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

■ **ELECTRICITE**

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.

■ **ECLAIRAGE PUBLIC**

Chaque acquéreur devra obligatoirement tenir compte de l'implantation des candélabres prévus sur voirie pour définir l'implantation de sa construction et l'aménagement de sa parcelle, notamment l'accès au garage et le stationnement extérieur.

L'implantation des candélabres figurant sur les plans du Permis d'Aménager est indicative et est susceptible d'être ajustée dans le cadre de l'étude d'exécution.

Chaque acquéreur devra par conséquent se référer exclusivement au plan d'exécution : le plan est à demander au lotisseur.

Tout déplacement de candélabre demandé ultérieurement par l'acquéreur sera réalisé à sa charge, sous réserve qu'il soit réalisable (interdistances entre candélabres).

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

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

Collecte des déchets

Les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif doivent être équipées d'un local aménagé ou d'une aire pour le stockage des poubelles en attente de collecte.

Dans les ilots desservis par une voie en impasse, il doit être réalisé un local aménagé pour le stockage des poubelles ou d'une aire en attente de collecte. Ce local ou cette aire doit être implanté au début de l'impasse et avoir une capacité de stockage correspondant à la totalité des constructions desservies par la voie en impasse.

Sans complément à l'article AU11

ANNEXES

En complément aux annexes du PLU

Annexe 1 : Exemple d'essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Acer campestre	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier
• Acer platanoides, pseudoplatanus...	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea ...	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaeus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedunculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium...	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos...	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa...	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare...	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FORESTIER		• Rubus odoratus, spectabilis...	• Ronces
• Malus floribunda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea...	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	GRAMINÉES	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laîche
• Sambucus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock'	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux