

PA10

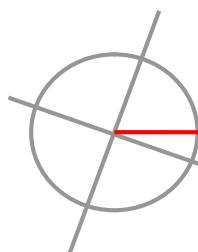
FONCIERE FHA
HUGUES AURELE

PERMIS D'AMENAGER
Lotissement "Les Marguerites"

68700 UFFHOLTZ

Rue des Seigneurs / Rue de Soultz

REGLEMENT



Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

68400 RIEDISHEIM

BP 55 - 85, rue de Zimmersheim
Tél. 03 89 44 19 68 Fax 03 89 64 19 42

68460 LUTTERBACH
Cité de l'Habitat
Tél. 03.89.51.26.70

68560 HIRSINGUE
15 rue du G^{al} de Gaulle
Tél. 03.89.07.10.70

scp@ostermann.geometre-expert.fr

9, quai de Rotterdam - 68110 ILLZACH
T. 03 89 42 43 79 - www.herrgott.archi

Stéphane HERRGOTT

ARCHITECTE

DOSSIER N° 15300 - MAI 2025

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement "**Les Marguerites**" sis à UFFHOLTZ et composé de **30 lots maximum à bâtir**.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de UFFHOLTZ à savoir :

- Le **Plan Local d'Urbanisme du 13 juin 2016** en vigueur à la date de dépôt du présent Permis d'Aménager, et sous réserves 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.

Ce règlement de lotissement - dont les articles s'appliquent lot par lot - est opposable à quiconque détient à quelque 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.

2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Dans le PLU de la Commune de UFFHOLTZ, le terrain se situe en **zone 1AU**, pour laquelle les règles applicables sont les articles AU1 à AU16.

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

Le lotissement sera divisé en 3 sous-secteurs définissant le type d'habitat, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à des maisons individuelles
- **Sous-secteur B** : destiné à des maisons individuelles, accolées ou jumelées
- **Sous-secteur C** : destiné à des maisons pluri-logements (4 à 8 logements)

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.

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur 1AU uniquement

- 2.1 *La zone 1AU a une vocation essentiellement d'habitat, mais elle permet l'implantation d'activités tertiaires de bureau, de professions libérales, sous réserve de leurs compatibilités avec le caractère résidentiel de la zone.*
- 2.2 *Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.*
- 2.3 *Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.*
- 2.4 *Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.*
- 2.5 *Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que le cas échéant, les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.*
- 2.6 *Les équipements publics, les équipements et les aménagements d'infrastructure, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.*

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

- 2.7** La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.
- 2.8** Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à l'implantation de professions libérales.
- 2.9** Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

- 3.1 **Accès :**
 - 3.1.1 *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.*
 - 3.1.2 *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.*
- 3.2 **Voirie :**
 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.*

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

- 3.3** L'implantation des accès des lots sera restreinte sur certains lots compte-tenu des aménagements de voirie prévus au droit de ces parcelles : l'implantation des accès autorisés figure sur le plan de composition PA4.
- 3.4** Dans les sous-secteurs A et B :
 - Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule à la voirie par parcelle privative.
 - Cet accès aura une largeur maximale de 7,50 mètres ; il sera limité à des largeurs inférieures sur certains lots compte-tenu des aménagements de voirie prévus au droit de ces derniers.

- 3.5** Avant toute étude d'aménagement d'une parcelle privative, chaque acquéreur devra veiller à demander au lotisseur (FONCIERE HUGUES AURELE) l'ensemble des plans d'exécution des travaux du lotissement à jour de manière à pouvoir définir l'implantation de sa construction et de son accès en fonction des infrastructures prévues au droit de sa parcelle (candélabres, espaces verts, poteau d'incendie, etc...) : tous travaux de déplacement ou de modification d'ouvrages demandés ultérieurement par un acquéreur en cas de mauvaise implantation de sa construction et/ou de son accès vis-à-vis des installations mentionnées sur les plans d'exécution, seront à charge entière de l'acquéreur concerné et seront exécutés, sous réserve que le lotisseur donne son accord à leur réalisation, par l'entreprise définie par le lotisseur.
- 3.6** L'accessibilité aux différents coffrets de branchements des lots devra être assurée pour les différents services concernés.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif aboutissant à la station d'épuration intercommunale, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En présence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions pourront se brancher à celui-ci.

La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrtage adaptés (cette règle ne s'applique pas aux établissements sanitaires disposant de normes particulières).

Les aires de stationnement proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

Dans les zones de maîtrise de ruissellement, les débits surfaciques maximum applicables sont ceux définis dans le Zonage d'Assainissement établi par la Communauté de Communes de Thann-Cernay.

4.4 Electricité et télécommunications :

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

4.5 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 maison d'habitation à l'antenne posée en attente sur la parcelle, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la Communauté de Communes Thann-Cernay un dossier de raccordement.

4.6 Assainissement

4.6.1 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.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du lotisseur pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales 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 relèvement.

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

Avant tout branchement aux regards situés à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre à la Communauté de Communes Thann-Cernay un dossier de raccordement.

4.6.2 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 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.

4.6.3 Eaux pluviales

Le mode de gestion des eaux pluviales issues des propriétés privées sera défini dans le cadre de l'étude d'exécution, après réalisation d'essais de perméabilité du sol.

Chaque acquéreur devra donc se rapprocher du lotisseur (FONCIERE HUGUES AURELE) pour prendre connaissance des contraintes de rejet des eaux pluviales (infiltration, ou rejet dans un regard de branchement avec régulation et rétention éventuelles à prévoir par l'acquéreur).

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 la propriété :

- si infiltration des eaux pluviales : raccordement sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle

- si branchement Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur : raccordement sur le regard de branchement, en amont du régulateur de débit dans le cas où un débit de rejet est imposé

4.7 Electricité

Les branchements Electricité basse tension sont posés par le lotisseur en attente dans un coffret implanté en limite de voirie.

La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

4.8 Fibre

Les branchements particuliers au réseau fibre sont posés par le lotisseur en attente dans un regard conformément aux prescriptions ROSACE.

Ce regard de branchement sera implanté en limite de voirie.

La liaison entre le regard et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

4.9 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 (FONCIERE HUGUES AURELE).

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

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

Une servitude de réseaux est susceptible d'être inscrite sur le lot 25 (Assainissement EU) : celle-ci sera confirmée après étude d'exécution.

ARTICLE 6

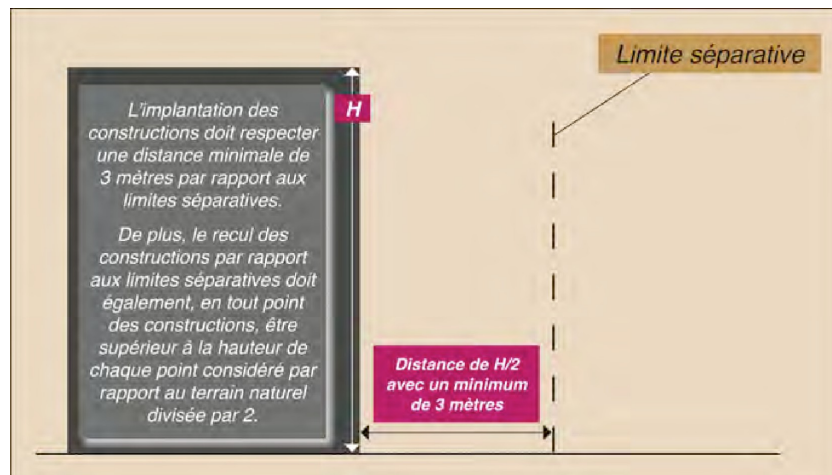
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 *Les constructions s'implanteront en limite des emprises publiques ou en recul de celles-ci.*

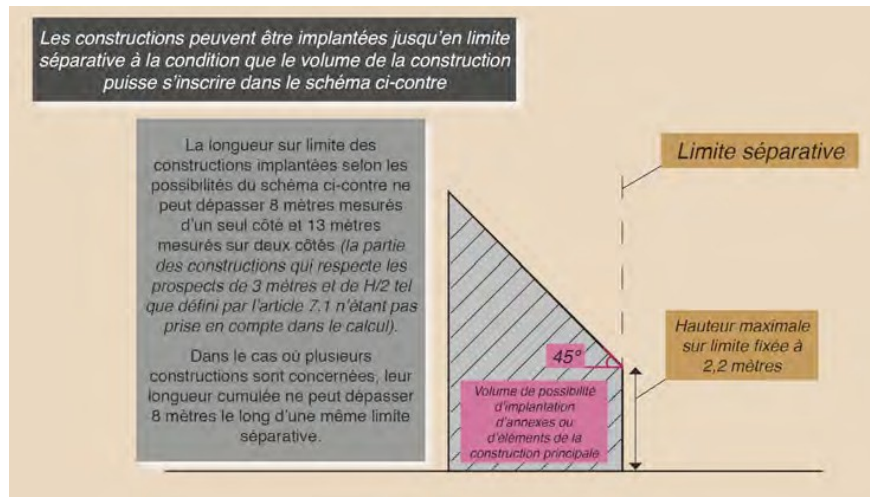
Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées jusqu'aux limites séparatives des parcelles dans le respect des prospects définis par le schéma présenté ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

7.5 Dans le sous-secteur A :

En cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et annexes se fera sur les limites orientées Nord, Est ou Nord-Est.

7.6 Dans le sous-secteur B :

En cas de construction de maisons individuelles, se référer à l'article 7.5.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

9.1 *Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40 % de la superficie du terrain.*

9.2 *Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.*

9.3 *Les piscines non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.*

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Pour les constructions à toiture à pans, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.*

Pour les constructions à toit plat ou à toiture terrasse, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, chauffe-eau solaires, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 *Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.*

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

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

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Les remblaiements excessifs sous forme de butte dite « taupinière » et les enrochements sont interdits.

ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR****11.1 BÂTIMENTS :**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 MATERIAUX :

11.2.1 *Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.*

11.2.2 *Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche et les couleurs vives ou apportant une note discordante dans l'environnement sont proscrites.*

11.2.3 *Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions.*

Concernant les façades des constructions revêtues de bois, elles doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

11.2.4 Les façades enduites seront de tons chauds et pastel.

Les enduits de teintes blanches, grises et noires sont interdits sur les façades de tous les bâtiments.

11.3 TOITURES :

11.3.1 *Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.*

Les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés, ainsi que les parties de toitures traitées en arrondi.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures-terrasses sont autorisées.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toits seront plats ou comprendront un à deux pans libres de pente.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

11.3.2 En cas de toiture en pente, celles-ci seront couvertes de tuiles en terre cuite de teintes rouge nuancées.

11.3.3 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, etc...) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

11.3.4 Les toitures mansardées, courbes, à vagues et les croupes sont interdites.

11.4 CLÔTURES :

11.4.1 *Elles doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.*

11.4.2 *Les clôtures doivent être constituées :*

- *soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximum de 1,5 mètre ;*
- *soit d'un mur de pierre sèche d'une hauteur maximum de 2 mètres ;*
- *soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètre tant côté rue qu'en limite séparative de voisinage ;*
- *les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation d'arbustes caducs d'essence locale doit être dominante dans la composition des haies.*

11.4.3 *La réalisation des travaux doit être réalisée dans les 5 ans à partir de la date de la déclaration de début de travaux.*

11.4.4 *Remaniement du sol :*

Dans les terrains en pente, les constructions devront s'inscrire dans le site et éviter de former un promontoire.

11.5 *Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).*

11.6 *Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village. Elles doivent, sauf impératifs techniques, être enterrées ou dissimulées par la mise en place d'un abri fermé sur trois côtés.*

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

11.7 Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche sont interdits.

Toute imitation de matériau est interdite (faux colombages, etc.).

11.8 Les abris de type « chalet » sont interdits.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT

12.1 *Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.*

12.2 *Pour l'habitat collectif, un espace libre permettant le stationnement de 3 véhicules « visiteurs » est exigé par tranche de 5 logements.*

12.3 *Les aires de stationnement proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).*

- 12.4 *Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.*

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

- 12.5** Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées en pavage filtrant de manière à infiltrer les eaux de ruissellement.

12.6 Dans le sous-secteur A :

Un minimum de 3 places de stationnement sera réalisé dont 2 places extérieures obligatoires et accessibles depuis la rue.

Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en seconde ligne ou dans les angles.

12.7 Dans le sous-secteur B :

En cas de construction de maisons jumelées ou accolées, les places de stationnement extérieures seront soit groupées en zone commune, soit directement accessible et placées perpendiculairement à la rue.

En cas de construction de maisons individuelles, se référer à l'article 12.6.

- 12.8** L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un minimum de 30% de chaque unité foncière doit être traité en espaces verts, c'est-à-dire non affectés à des aires de stockage, de manœuvre, de stationnement ou d'accès.

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

- 13.1** 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 faibles hauteurs et des arbres à hautes tiges, d'essences locales citées en [annexe 1](#), à feuillages caducs.

Les jardins minéraux sont interdits

Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle (essence fruitière ou autre).

13.2 Dans le sous-secteur A :

Au moins 25% de la superficie des espaces verts doit être en pleine terre comprenant des arbres et arbustes.

13.3 Dans les sous-secteurs A et B :

En cas de mise en place d'une citerne de récupération des eaux de pluie (réutilisées à des fins privés, arrosage etc.) de type cuve, celle-ci sera soit enterrée soit habillée d'un bardage sur chaque face.

Vergers

13.4 Lots 1, 2 et 25 :

Une bande d'emprise 2,00m devra être aménagée en verger traditionnel par les acquéreurs en limite Sud des lots, le long de la rue des Seigneurs.

13.5 Lots 9 à 19 :

Une transition paysagère de type verger et de largeur minimum 1,00m devra être aménagée par les acquéreurs le long de la limite parcellaire côté Nord.

Haies

13.6 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.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences (voir tableau d'essences en [annexe 1](#)).

Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :

- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées
- une composition d'essences indigènes

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

13.7 Lots 10, 15, 21, 22, 24, 25, 26 et 27 :

Une haie à feuillage caduc de type charmille devra être plantée par les acquéreurs en périphérie des stationnements publics, selon l'implantation indiquée sur le plan de composition PA4.

13.8 Lots 2 à 9, et 19 à 25 :

Une haie à feuillage caduc de type charmille devra être plantée par les acquéreurs selon l'implantation indiquée sur le plan de composition PA4 :

- lots 2 à 9 : le long de la limite parcellaire côté Ouest
- lots 19 à 25 : le long de la limite parcellaire côté Est

Arbres

13.9 Au moins un arbre par tranche entamée de 200m² de surface de terrain devra être planté sur chaque lot.

13.10 Lots 1 à 8 :

Les acquéreurs devront planter 2 arbres d'alignement le long de la voie publique ; le nombre d'arbres imposé est porté à 3 pour le lot 1, et réduit à 1 pour le lot 2.

Ces arbres devront être implantés à 2,00m de la limite parcellaire côté voirie, et répartis de manière équilibrée sur la largeur de la parcelle.

Ils seront à hautes tiges, d'essences locales citées en [annexe 1](#).

Ces arbres seront compris dans le nombre total d'arbres à planter tel que défini à l'article 13.9.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Application du document d'urbanisme en vigueur. En complément, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

14.1 La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **9950 m²**.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. : le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

ARTICLE 15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

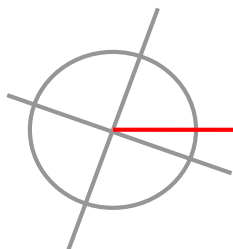
ARTICLE 16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

Sans complément au document d'urbanisme en vigueur.

Fait à Lutterbach, le **05 mai 2025**



Rémi OSTERMANN
GEOMETRE EXPERT D.P.L.G.

68400 RIEDISHEIM : BP 55 - 85 rue de Zimmersheim / Tél. 03 89 44 19 68

68460 LUTTERBACH : Cité de l'Habitat / Tél 03 89 51 26 70

68560 HIRSINGUE : 15 rue du Général de Gaulle / 03 89 07 10 70

ANNEXE 1

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

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGERES	
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 FRUITIER		• 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	GRAMINEES	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laïche
• 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