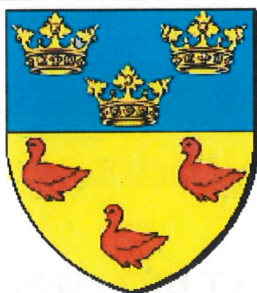


# COMMUNE DE SCHOENENBOURG



## PA10

### LOTISSEMENT

### «ROEDEL II»

## PERMIS D'AMENAGER

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

#### MAITRE D'OUVRAGE



10, Place du Capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR  
s.g@sovia-68.fr

Tél : 03.89.22.95.10  
Fax : 03.89.22.95.11

#### MAITRE D'OEUVRE



9 Place du capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR  
Tél. : 03-89-20-39-72  
Fax : 03-89-20-39-73

#### ARCHITECTE



26 rue du Rhône  
67115 PLOBSHEIM  
Tél. : 09-64-09-83-34  
Fax : 03-88-81-28-43

Permis d'Aménager  
Approuvé

PA06745510 R0001101

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérfié par
0	28/05/2019	Emission du document	RB	PB
1	25/07/2019	Prise en compte remarques service instructeur	RB	PB
2	19/09/2019	Régulation des EP à la parcelle	RB	PB
3	26/01/2021	PA modif (1)	RB	PB

# **Commune de SCHOENENBOURG**

BAS-RHIN

## **LOTISSEMENT "ROEDEL II"**

Créé par SODIGE

### **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SCHOENENBOURG, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Les règles édictées sont appréciées au regard de chaque lot du lotissement.

Ce règlement 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 d'un lot.

Le découpage des lots est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 20 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 5 000 m<sup>2</sup>.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est autorisé ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisés.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

- Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.
- Sont également interdits les activités ou établissements susceptibles de créer des nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

### **Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les terrains sont destinés à la construction de logements d'habitation (et/ou de constructions avec activités artisanales, tertiaires, bureaux ou professions libérales sans nuisance sonore, olfactive ou autre – sans possibilité de création de locaux spécifiques liés à l'activité, dont la superficie serait supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès à leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, poteau incendie, coffrets électriques et espaces verts. Tout déplacement éventuel d'un élément sera à la charge de l'acquéreur.

Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Toutes les parcelles auront un accès sur la nouvelle voirie qui sera créée depuis la rue du Docteur Deutsch.

## Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Le raccordement sur domaine privé est à la charge des acquéreurs.

### EAUX USEES

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par SODIGE, raccordé au réseau d'eaux usées existant dans la rue du Docteur Deutsch. Il est prévu un branchement indépendant pour chaque lot.

Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au SDEA pour son raccordement.

Par ailleurs, il sera tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

### EAUX PLUVIALES

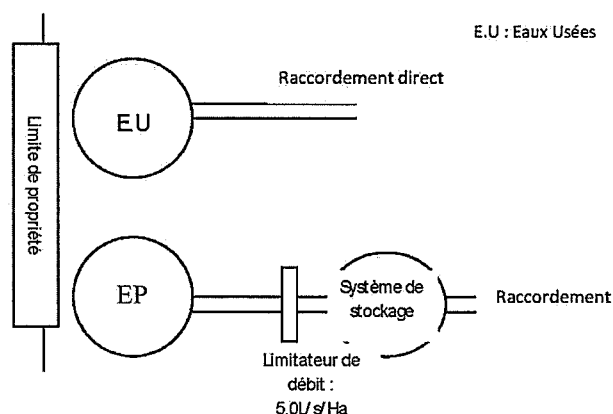
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables ainsi que les eaux éventuelles de drainage de chaque parcelle devront être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales mis en place par SODIGE.

Une cuve enterrée de rétention des eaux pluviales à raison d'un volume de stockage minimum de 3000l/are de surfaces imperméabilisées avec un débit de rejet vers le regard privatif dédié de 5l/s/ha sera mis en place par l'acquéreur du lot. Cette cuve pourra servir à l'irrigation des jardins.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande à la Commune pour son raccordement. Par ailleurs, il est tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation du branchement, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

**SCHEMA D'UN RACCORDEMENT TYPE**  
**Eaux pluviales et eaux usées**



### EAU POTABLE

Le branchement entre la construction et l'amorce (y compris le regard de comptage) raccordée au réseau public d'eau potable mise en place par l'aménageur est obligatoire pour chaque construction. Le raccordement et la mise en place du compteur d'eau sont à demander au syndicat intercommunal d'eau potable de Soultz-sous-Forêts par l'intermédiaire de la mairie et aux frais de l'acquéreur du lot.

### BASSE TENSION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de l'Electricité de Strasbourg Réseaux. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

### TELEDISTRIBUTION

Les demandes de raccordements devront se faire auprès des opérateurs présents dans le secteur. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Le lotissement ne sera pas alimenté en gaz.

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8c (Plan du réseau Eau potable), PA8d (Plan du réseau eaux usées et eaux pluviales) et PA8e (Plan des réseaux BT – EP – TELEDISTRIBUTION).

## **Article 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Le découpage est donné à titre indicatif et sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 20 lots sur l'ensemble du lotissement.

La construction de maisons jumelées est autorisée.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est autorisé ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisé.

## **Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions à usage principal d'habitation devront être édifiées à une distance minimale de 3.00m de la voie publique. Cette règle ne s'applique pas aux annexes telles que garages, carports, etc...

## **Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Des constructions (hormis les piscines), peuvent être réalisées sur limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3.00m et leur longueur n'excèdent pas 8.00m. Une seule limite par lot pourra accueillir la construction d'une annexe.

Cette restriction ne s'applique pas aux maisons jumelées et en cas de projet architectural commun à plusieurs lots.

## **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La hauteur maximale des constructions, est limitée à 6.00 m à l'égout ou 7.00 m à l'acrotère, et à 9.00 m au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

En cas de construction de garage accolé avec demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux, et 10.00 m au faîtage.

Pour tous les lots situés au sud de la future voirie (lots 1 à 6), le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 0.30 m du niveau moyen de la longrine au droit du lot.

Pour tous les lots situés au nord de la future voirie (lots 7 à 12), le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra se situer à plus de 1.20 m du niveau moyen du terrain naturel après travaux d'aménagement, sous l'assiette de la construction.

## **Article 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

### **Clôture :**

La mise en place de clôtures est facultative.

Si une clôture est érigée, sa construction est soumise à autorisation d'urbanisme en application des textes en vigueur, et les règles suivantes seront appliquées :

- Sur rues :

Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0.50m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1.20 mètre.

- Sur limite séparative :

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés pourront être constituées d'une haie vive et/ou d'un grillage tendu simple torsion ou grillage à mailles rigides entre potelets, monté ou non sur un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0.50 m. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures à claire voie sont autorisées.

En cas de fermeture visuelle, seule la végétalisation pourra l'assumer.

## **Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## **Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

### **Espèces végétales conseillées :**

#### *Arbustes :*

Aubépine monogyne, Cerisier de Sainte Lucie, Chèvrefeuille des bois, Cornouiller mâle Cornouiller sanguin, Bourdaine, Eglantier, Fusain d'Europe, Néflier, Noisetier, Nerprun purgatif, Prunellier, Saule marsault, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane.

#### *Arbres à hautes tiges :*

Bouleau, Charme, Chêne sessile, Cormier, Erable champêtre, Erable plane, Merisier, Noyer, Tilleul, arbres fruitiers.

#### *Espèces végétales conseillées selon les situations :*

- pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues ci-dessus.
- pour les haies mono-spécifiques: charmes, hêtres, buis, troènes.
- pour les haies champêtres et variées: aubépines, spirées, rosiers, noisetiers, lilas, saules, sureaux, amélanchiers,...

Le long des limites Nord et Est du lotissement, un rideau/écran végétal sera mis en place par l'acquéreur.

**De manière générale, le mélange entre les différentes espèces précitées est souhaité.**

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Fait à Colmar, le 27 mai 2019  
Modifié le 25 juillet 2019  
Modifié le 19 septembre 2019  
Modifié le 26 janvier 2021