

# COMMUNE DE ZAESSINGUE



## PA10

### LOTISSEMENT « RESIDENCE DU HELSINGER »

### PERMIS D'AMENAGER

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

#### MAITRE D'OUVRAGE



10, Place du Capitaine Dreyfus  
68000 COLMAR  
Membre de l'UNAM  
Email : 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**

**PA68382 20 F0002**

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	17/02/2020	Emission du document	RB	PB
1	23/07/2020	Prise en compte remarques SI	RB	PB

# Commune de ZAESSINGUE

HAUT-RHIN

## LOTISSEMENT "RESIDENCE DU HELSINGER"

Créé par SAS SOVIA

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

#### DISPOSITIONS GENERALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de ZAESSINGUE, 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 32 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 8 750 m<sup>2</sup>.

Les lots 11 et 12 sont destinés à du logement intermédiaire de type maisons accolées.

Les lots 4 à 7 sont également destinés à du logement intermédiaire de type maisons accolées deux à deux ou maisons en bande.

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, poteaux incendie, coffrets électriques. 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.

A noter que l’accès aux lots 29 et 30 se fait par une voie en indivision qui leur est dédiée. Les lots 26 et 27 ne pourront pas réaliser leurs accès depuis cette dernière.

## Article 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

De manière générale, 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 la SAS SOVIA, raccordé au réseau existant conformément à Saint-Louis Agglomération. Chaque lot sera muni d'un branchement raccordé à ce réseau.

Un clapet anti-refoulement devra impérativement être installé avant rejet dans le réseau collectif.

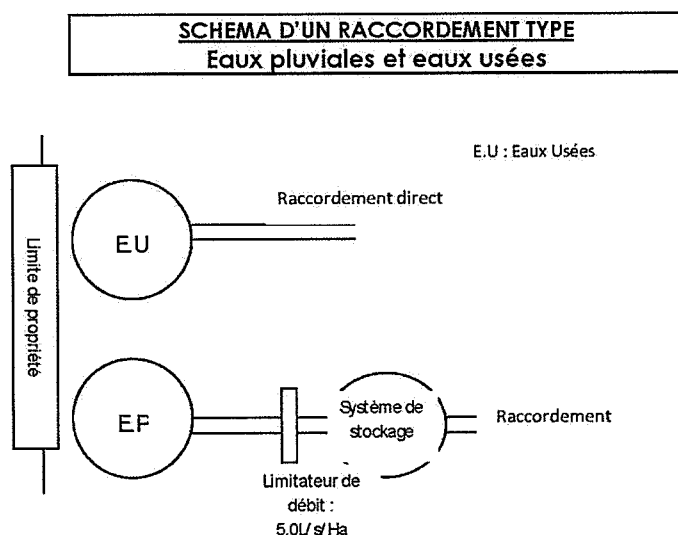
Chaque acquéreur devra effectuer une demande à Saint-Louis Agglomération pour son raccordement. Par ailleurs, il sera tenu d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

### EAUX PLUVIALES

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

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 Saint-Louis Agglomération 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.



### EAU POTABLE

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

Le raccordement à ce réseau sera à demander auprès de la Mairie de ZAESSINGUE qui transmettra les données à Saint-Louis Agglomération. Ces raccordements seront aux frais des propriétaires des lots.

## BASSE TENSION

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

## TELEDISTRIBUTION ET VIDEO

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

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 32 lots sur l'ensemble du lotissement.

Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus en vue de réaliser une seule construction est permis ainsi que la redivision, dans la limite du nombre maximal de lots autorisé. La construction d'une maison individuelle se fera sur un terrain de 4 ares minimum.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les constructions devront respecter une distance de recul d'au moins égale à 3.00 m par rapport à l'alignement de la voie créée dans le cadre du lotissement. Cette distance de recul passe à 1.00 m le long des espaces verts et des places de stationnement.

Les installations non closes en structure légère telles que carports, peuvent être implantées à partir de la limite de cette nouvelle voie sur une largeur maximale de 5.50 m et une profondeur maximale de 7.00 m.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

Toutefois, des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative est de 3 mètres.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres sur 1 côté et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.

D'autres implantations sont possibles en cas de projet architectural commun.

## **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 au droit de l'assiette de la construction.

En cas de construction de modules accolés avec demi-niveau, la hauteur maximale de la construction est limitée à 7.00 m à l'égout du toit ou 8.00 m à l'acrotère, et 10.00 m au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 60 cm du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction. Cette cote pourra être portée à 1.00 m dans le cas de constructions avec demi-niveau.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

### **Toitures :**

Les pentes des versants principaux des toits des habitations doivent être comprises entre 30° et 55°. Les extensions des constructions existantes et les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle et peuvent avoir des toitures-terrasses.

### **Clôture :**

La mise en place de clôtures est facultative.

Si une clôture est érigée, sa construction est soumise à autorisation d'urbanisme en applications des textes en vigueur.

La localisation et le type de clôture pourront être joints à la demande de permis de construire.

Si une clôture est érigée, elle devra être en conformité avec les schémas ci-dessous :

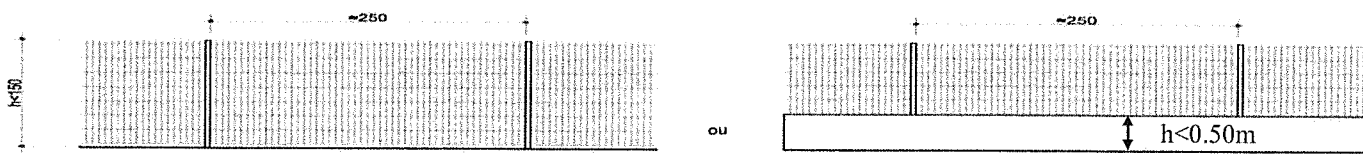
- la clôture sera de type grillage rigide à double fil ou décorative.
- Les clôtures rigides à plis sont interdites.
- la construction de murets de soubassement de clôture est autorisée sur une hauteur maximale de 50 cm.

Seule la végétalisation des clôtures pourra assumer la fermeture visuelle de chaque parcelle.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

### Clôtures sur limite séparative et sur domaine public :

Hauteur maximum de 150 cm.



Mailles rigides : Treillis soudé double fil ou décoratif



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

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Pour chaque logement, l'acquéreur réalisera deux places de stationnements (de dimensions 2.50x5.00 m) minimum dont au moins une extérieure.

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

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

La superficie des espaces plantés doit être moins égale à 35% de la superficie de la parcelle.

### **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,...

#### *Espèces végétales interdites :*

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, lauriers, conifères et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel.

Sont interdits sous toutes formes : les peupliers, les acacias et les robiniers.

**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 26 février 2020  
Modifié le 23 juillet 2020