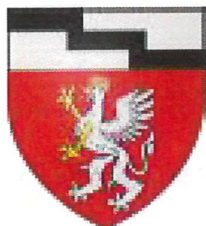


# COMMUNE DE MUNWILLER



## PA10



## LOTISSEMENT « PLEIN CHAMP »

## 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



34, chemin de la Speck  
68000 COLMAR  
Tél. : 03-89-41-55-75  
Fax : 03-89-41-01-79

**Permis d'Aménager**  
**Approuvé**  
**PA 068 228 20 B0001**

Indice	Date	Modifications	Fait Par	Vérifié par
0	02/11/2020	Emission du document	RB	PB
1	05/01/2021	Prise en compte des remarques du SI	RB	PB

# **Commune de MUNWILLER**

HAUT-RHIN

## **LOTISSEMENT "PLEIN CHAMP"**

Créé par SAS SOVIA

### **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MUNWILLER, 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 35 lots sur l'ensemble du lotissement.

La surface de plancher maximale du lotissement sera de 7 500 m<sup>2</sup>.

Le lot 8 est destiné à du logement individuel groupé.

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 constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux acquéreurs.

La conception des constructions devra s'inscrire dans une logique de développement durable et tendre vers les principes énoncés dans le PLUi en vigueur et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits**

(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 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières**

(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 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**

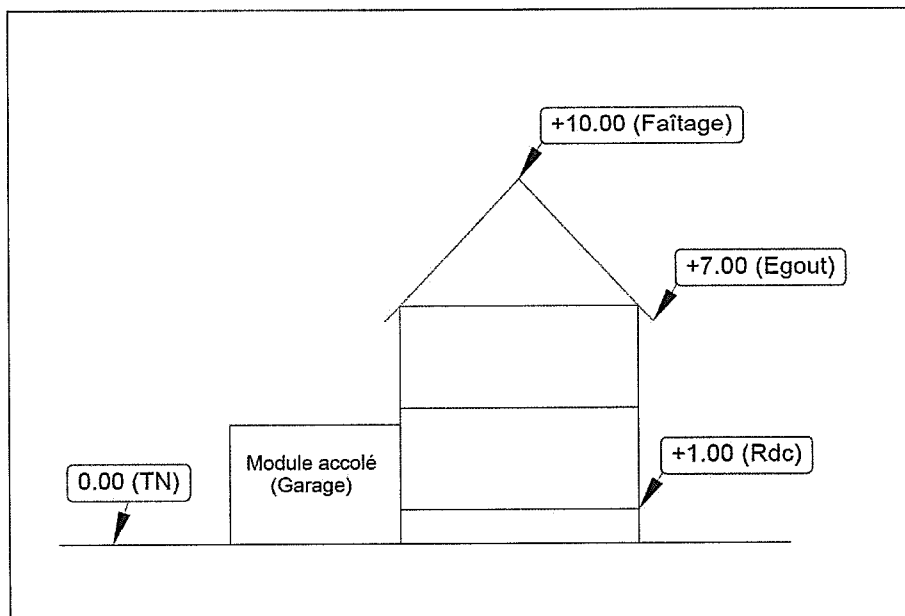
### **Article 3 - Hauteur des constructions**

(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.



Exemple : Module accolé avec demi-niveau

#### **Article 4 - 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. L'implantation des carports est autorisée sur limite si elle répond aux conditions fixées par le PLUi en vigueur.

#### **Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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.

Sauf pour ce qui concerne la limite Est des lots 1 à 5 et la limite Ouest des lots 8 à 11, 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 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

(Sans complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

## Article 7 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

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.
- 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 8 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

(En complément des documents d'urbanisme en vigueur)

Sur les bordures Ouest et Est du lotissement, une transition paysagère (ou transition douce) sera aménagée par l'acquéreur.

La superficie des espaces végétalisés doit être moins égale à 20% de la superficie de la parcelle (y compris toitures et parkings végétalisés) ; toutefois, au moins 10% de la superficie du terrain sera végétalisé (non comptés les toitures et parkings végétalisés).

### **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.**

## **Article 9 - Obligations minimales en matière de stationnement**

(En complément aux documents d'urbanisme en vigueur)

Des places de stationnement communes à l'ensemble du lotissement sont prévues.

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

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

(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.

Excepté le lot 5 qui est accessible exclusivement par la rue des Fleurs, l'ensemble des lots sera desservi par les voiries créées dans le cadre de ce projet.

### **Article 11 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

(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 aux prescriptions de la commune de Munwiller. 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 la commune de Munwiller 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 de chaque lot, seront évacuées dans des dispositifs d'infiltration (puits perdu, tranchées drainantes etc.) à la charge des acquéreurs, dimensionnés en fonction de la nature du sol.

#### **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 MUNWILLER. 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).

Fait à Colmar, le 02 novembre 2020  
Modifié le 05 janvier 2021