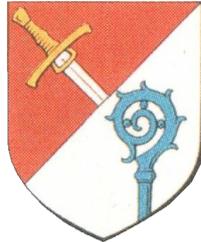




Commune de SCHAFFHOUSE-PRES-SELTZ



6, Rue Principale - 67470 Schaffhouse-près-Seltz
Tél : 03.88.86.50.23 / Mail : mairie.schaffhouse-seltz@laposte.net

Lotissement "Auf Eberbaechel"

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 10 : Règlement du lotissement

INGENIERIE	PAYSAGISTE / URBANISTE
 BEREST INGÉNIERIE	 parenthèse PAYSAGE & URBANISME
BUREAUX D'ETUDES REUNIS DE L'EST	
03 88 65 36 06 / 03 88 65 36 03 / daniel.bastian@berest.fr www.berest.fr	03 88 65 36 12 / contact@parenthese-paysage.fr www.parenthese-paysage.fr

Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification	
<i>A</i>	<i>28.04.2021</i>	<i>STIOPU M.</i>	<i>Version initiale</i>	
Responsable Projet	Vérificateur	ECHELLE	N° Affaire	N° Pièce
<i>BASTIAN D.</i>	<i>LEROYE.</i>		<i>67 0440 20 068 3 0</i>	PA 10

Les règles d'Urbanisme et de Construction applicables pour l'opération sont celles en vigueur sur le territoire de Schaffhouse-prés-Seltz.

Les dispositions du PLUi applicables au lotissement (cf. Règlement du PLUi en annexe) sont complétées comme suit et s'appliqueront à la parcelle :

➤ **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 3 – Accès et voirie**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur complétées comme suit :

Un seul accès véhicule est autorisé par lot. Aucun accès aux parcelles ne pourra se faire au droit des zones nommées « zone d'accès interdit aux véhicules » au plan de composition.

➤ **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur complétées comme suit :

Les eaux pluviales de chaque parcelle devront être infiltrées sur la parcelle avec la mise en place de dispositifs adaptés par les acquéreurs (tranchées drainantes, cuves, ...). Aucun rejet d'eau pluviale ne sera possible dans le domaine public.

Les eaux usées du sous-sol et des étages situés sous le niveau de la rue sont obligatoirement évacuées par pompages au réseau d'assainissement public.

Les drains des fondations des bâtiments et toutes les eaux de ruissellement y compris celle des accès et des parkings privés ne seront pas raccordés sur le réseau d'assainissement.

Lorsque le terrain est susceptible d'être inondé par des remontées d'eaux souterraines, le constructeur prendra toutes les dispositions nécessaires afin d'empêcher l'introduction de ces eaux souterraines dans le réseau d'assainissement. En particulier, en plus de l'étanchéité totale des réseaux et des ouvrages associés, lorsqu'un sous-sol est projeté, il y a nécessité de prévoir des dispositions constructives particulières (cuvelage du sous-sol par exemple).

En cas de gestion des eaux pluviales par infiltration, il appartient au propriétaire de se prémunir des conséquences d'une pluie supérieure à celle dimensionnante en prévoyant les dispositifs nécessaires. Il est interdit d'implanter un dispositif de trop-plein de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement.

➤ **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur complétées comme suit :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publique. Ce recul minimal à respecter est nommé « Ligne de recul minimal (3.00 m) » au plan de composition.

Cette règle ne concerne pas les carports (abris ouverts servant au stationnement) et les locaux poubelles qui pourront s'implanter également à l'alignement des voies.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces règles ne concernent pas les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du lotissement (tel que les postes de transformation électrique...) qui pourront s'implanter avec un recul de 0.5 mètre.

➤ **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur, complétées comme suit :

Les piscines devront s'implanter avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➤ **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 9 – Emprise au sol**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 10 – Hauteur des constructions**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 11 – Aspect extérieur**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur

➤ **Article 12 – Stationnement**

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur complétées comme suit :

Hormis pour les opérations d'habitat intermédiaire ou collectif, il devra être réalisé pour chaque logement au moins deux places de stationnement directement accessibles (non closes, directement ouvertes sur la rue) depuis le domaine public. Ces places de stationnement seront réalisées par les futurs acquéreurs.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de : 2,50 m. X 5 m.

Article 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Selon les dispositions du document d'urbanisme en vigueur complétées comme suit :

Les zones nommées « Zone verte inconstructible (Haie à planter par le lotisseur) » et « Zone verte inconstructible (Haie à planter par l'acquéreur) » au plan de composition sont inconstructibles et devront être plantées (sur 3.00 mètres de large pour la limite Sud et sur 1.50 mètres de large pour les autres) d'une haie arbustive comprenant au moins 1 arbuste par m². La haie devra comporter au moins 5 espèces d'arbustes différents à choisir parmi les essences ci-dessous :

- Prunus spinosa 80-100, prunellier
- Salix caprea 80-100, saule des chèvres
- Ligustrum vulgare 80-100, troène commun
- Corylus avellana 80-100, noisetier
- Ribes nigrum 80-100, cassissier
- Sambucus nigra 80-100, sureau noir
- Viburnum opulus 80-100, viorne obier
- Viburnum tinus 80-100, laurier tin
- Photinia x fraseri 'Red Robin 80-100
- Abelia x grandiflora 80-100
- Ligustrum ovalifolium 80-100
- Ligustrum japonicum 80-100
- Laurus nobilis 80-100
- Elaeagnus x ebbingei 80-100

La zone nommée « Zone verte inconstructible (Haie à planter par lotisseur) » sera plantée par le lotisseur et entretenue par les acquéreurs.

La zone nommée « Zone verte inconstructible (Haie à planter par l'acquéreur) » devra être plantée et entretenue par les acquéreurs.

Sur chaque parcelle, il devra être planté au moins 1 arbre fruitier d'essence locale (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, noyers...)

➤ **Article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

La surface plancher maximale est fixée à 5 560 m². Elle sera répartie librement par le lotisseur.