

COMMUNE DE  
ROSENAU

## LOTISSEMENT DU SOLEIL

PA10: REGLEMENT

PHASE DE MISSION

PERMIS D'AMENAGER

Dossier : ROSENAU  
N° plan : PA 00  
Date de création : 09/06/2017

Ce document est la propriété de AMS INGENIERIE,  
il ne saurait être cédé ou reprographié  
sans l'autorisation de son auteur.  
Ce document n'est valable que s'il  
porte le cachet et la signature originale.



**AMS**  
INGENIERIE

3 Boulevard de l'Europe  
N° 93 Tour de l'Europe  
68100 MULHOUSE

INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION
03	cloture _ EV le long RD 21 III
02	parcellaire
01	zonage PLU
T PA_SOLEIL_ROSENAU Mars 2017.dgn	
ETABLI PAR : J.S.	VERIFIE PAR : T.S.

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Le présent règlement définit les règles particulières auxquelles les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer.

Ce règlement reprend les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de ROSENAU défini par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2013.

### **Aua et Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Se conformer au règlement du PLU.

### **Aua et Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Se conformer au règlement du PLU.

### **Aua et Ub 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privés et accès aux voies ouvertes au public**

Se conformer au règlement du PLU.

### **Aua et Ub 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement**

En complément au PLU :

#### **4.1. : Eau potable**

Le raccordement au branchement créé sur chaque lot par l'aménageur est obligatoire. L'acquéreur établira sa demande de raccordement auprès du concessionnaire afin d'obtenir l'ouverture du branchement et la mise en place du compteur. L'acquéreur acquittera les frais et taxes de raccordements et de mise en service.

#### **4.2. : Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

Les eaux usées seront raccordées sur le regard de visite mis en place par l'Aménageur. Aucun système de traitement n'est à installer avant rejet dans ce regard.

##### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle, aucun rejet d'eau de ruissellement ou de toiture vers le domaine public n'est admis.

**Aua et Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Se conformer au règlement du PLU.

**Aua et Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Se conformer au règlement du PLU.

**Aua et Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se conformer au règlement du PLU.

**Aua et Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Se conformer au règlement du PLU.

**Aua et Ub 9 : Emprise au sol**

Se conformer au règlement du PLU.

**Aua et Ub 10 : Hauteur maximum des constructions**

En complément au PLU :

Pour les maisons individuelles et jumelées :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera implanté au-dessus du niveau de la voie qui dessert le lot.

Le point de référence sera pris sur la voie au centre de la construction. Dans le cas où la voie serait présente sur plusieurs côtés de la construction le choix de la voie de référence est laissé au demandeur.

La dalle du rez-de-chaussée sera au maximum 50cm au-dessus du niveau de référence.

Les rampes de garage auront une pente moyenne inférieure ou égale à 15%.

Il est interdit de procéder à des mouvements de terre au droit des limites séparatives.

Les remblais en forme de taupinière sont interdits.

Pour les constructions destinées à recevoir de l'habitat collectif :

Sans complément au PLU.

Les constructions tiendront compte de la présence d'eaux de nappes souterraines sur le terrain et du niveau des collecteurs d'eaux usées. Il appartient à chaque acquéreur de prendre les dispositions qui s'imposent à lui, qu'il s'agisse de dispositions constructives particulières, ou d'adaptation du projet de construction aux conditions hydrologiques rencontrées.

### **Aua et Ub 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

En complément au PLU :

#### 11.2 Clôtures

Les clôtures des lots situées en bordure de la route départementale RD 21 III, ne devront pas créer de masque de visibilité pouvant gêner la perception entre usager. Ainsi aux abords du carrefour formé par la voie nouvelle et la route départementale. Le type et l'implantation des clôture est à adapter pour respecter les triangles de visibilité définis par la collectivité.

### **Aua et Ub 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se conformer au règlement du PLU.

### **Aua et Ub 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

En complément au PLU :

Les aménagements et plantations des lots situées en bordure de la route départementale RD 21 III, ne devront pas créer de masque de visibilité pouvant gêner la perception entre usager. Ainsi aux abords du carrefour formé par la voie nouvelle et la route départementale. Le type et l'implantation des clôture est à adapter pour respecter les triangles de visibilité définis par la collectivité.

### **N Aua et Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le terrain est situé en zones AUa (15 671m<sup>2</sup>) et partiellement en Ub (4 807m<sup>2</sup>). Par application du coefficient d'occupation des sols, qui sont respectivement de 0.5, pour la zone Aua et 0.6 pour la zone Ub, la surface de plancher maximale de plancher créée est de 10 719m<sup>2</sup>. La surface de plancher maximale retenue est de 9 900m<sup>2</sup>. L'attestation de surface de plancher établie par l'aménageur sera jointe à toute demande de permis de construire.

Fait à Mulhouse, le 10/03/2017  
Modifié le 09 Juin 2017