

ARCHITECTE - URBANISTE

Espace Plein Ciel
5, Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM
Tél. 03 90 29 70 70
Dessin67@bik-architecture.fr

MAITRE D'OUVRAGE

22, Rue d'Issenheim
68190 RAEDERSHEIM
Tel 03 89 48 19 52
info@fha-lotisseur.fr

Paysagiste**Géomètre****Bureau d'études VRD****Environnement et
urbanisme
réglementaire**

LOTISSEMENT "LE SCHLETTSTADTER FELD" 2
Rue du Haut Koenigsbourg – Rue Albert Schweitzer
67390 MARCKOLSHEIM

Dossier de Demande de Permis d'Aménager

Règlement - PA10

Projet N° 16087

Entzheim, le 1^{er} mars 2018

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement "SCHLETTSTADTER FELD" 2 à Marckolsheim.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Marckolsheim, à savoir le PLU, et ses modifications, à la date de délivrance des permis de construire, et des dispositions du code de l'urbanisme, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe dans le secteur IAUC

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLU et du règlement de lotissement.

Le lotissement sera divisé en 2 type de sous-secteurs ; à savoir :

- **Sous-secteurs A** : destinés à l'implantation d'habitat collectif à toitures plates.
- **Sous-secteurs B** : destinés à l'implantation de maisons groupées, jumelées ou individuelles et leurs annexes.

Ce règlement de lotissement est opposable à quiconque détient, à quel 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 de lot, par voie de reproduction intégrale.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ARTICLE IAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En complément à l'article IAU 1

- 1.1. Les garages en sous-sol sont interdits sauf pour les logements collectifs.
- 1.2. Dans les sous-secteurs A, les jardins privatifs en pied d'immeuble sont interdits côté voie publique.

ARTICLE IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

En complément à l'article IAU 2

- 2.1. Dans les sous-secteurs B, en cas de construction sur limite latérale, les garages et annexes seront situés en limite Nord, Est ou Nord-Est des lots.
Cette règle ne s'applique pas aux lots 14, 22 et 23.

ARTICLE IAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

En complément à l'article IAU 3

- 3.1. Tous les accès automobiles aux lots se feront obligatoirement à partir des voiries publiques.
- 3.2. Sur certains lots les accès véhicules sont imposés (voir plan PA4).

ARTICLE IAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

En complément à l'article IAU 4

4.1. EAU POTABLE

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

Avant tout branchement de la construction sur le regard de comptage posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la Mairie de MARCKOLSHEIM un dossier de raccordement.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1 Généralités

Toutes les eaux sont évacuées par un système du type séparatif : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales devront être recueillies dans des réseaux séparés.

Toutes les eaux et matières usées devront être évacuées conformément aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

4.2.2 Eaux usées

Toutes les eaux usées issues des futures constructions devront obligatoirement être évacuées vers le réseau Eaux Usées mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Usées implanté sur chaque lot.

Chaque acquéreur devra se renseigner auprès du Maître d'Oeuvre pour l'indication de la profondeur des réseaux Eaux Pluviales et Eaux Usées au droit du lot concerné : en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra être mis en place par l'acquéreur, à sa charge, un système de relevage.

Chaque branchement particulier devra être muni d'un dispositif anti-retour fiable, à installer par le futur acquéreur, afin de prévenir les risques de refoulement.

Le futur propriétaire devra s'acquitter le cas échéant de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC), conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative n°2012-354 du 24 mars 2012.

Avant tout branchement de la construction sur le regard de branchement posé à l'intérieur de sa propriété, chaque acquéreur d'un lot devra soumettre auprès de la Mairie de MARCKOLSHEIM un dossier de raccordement.

4.2.3 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméables privatives (parkings, accès, toiture, etc...) seront collectées et rejetées dans un ouvrage d'infiltration (puits ou tranchée) à planter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Cet ouvrage devra être de dimension adaptée et définie après étude à réaliser par chaque acquéreur.

Le système définitif à mettre en place sera défini en accord avec le S.D.E.A. après étude du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

4.3. ELECTRICITE / GAZ

Les branchements particuliers aux réseaux électriques et gaz sont posés par le lotisseur en attente dans des coffrets conformément aux prescriptions ENEDIS/GrDF.

Ces coffrets de branchement (électricité et gaz) seront implantés en limite de voirie.

La liaison entre les coffrets et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE IAU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans complément à l'article IAU 5

ARTICLE IAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément à l'article IAU 6

6.1. Dans les sous-secteurs A :

- le nu principal des façades (bâtiments principaux et annexes) devra se situer dans la zone d'implantation des façades indiquée sur le PA4, et sur la ligne d'implantation obligatoire.

Dans les sous-secteurs B :

- le nu principal des façades (bâtiments principaux et annexes) devra se situer sur une ligne située à une distance de 5 m de l'alignement des voies de desserte des lots.
- le nu principal des garages devra se situer à une distance comprise entre 5m50 et 7m de l'alignement des voies de desserte des lots.
Cette règle ne s'applique pas aux lots 14, 22 et 23.

ARTICLE IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans complément à l'article IAU 7

ARTICLE IAU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans complément à l'article IAU 8

ARTICLE IAU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément à l'article IAU 9

ARTICLE IAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En complément à l'article IAU 10

10.2. Dans les sous-secteurs A, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments devra impérativement se situer au maximum à 0,50 m au dessus du niveau moyen fini de la voie d'accès au lot concerné.

10.1. Dans les sous-secteurs B, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des maisons groupées, jumelées ou individuelles devra impérativement se situer au maximum à 0,30m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

Le niveau fini de la dalle des garages et annexes devra impérativement se situer au maximum à 0,15m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

ARTICLE IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément à l'article IAU 11

11 Généralités

Les éléments décoratifs étrangers à la région et tout pastiche seront interdits. Toute imitation de matériau sera interdite (faux colombages...etc).
Tout élément rapporté sur les garde-corps est interdit.

11.1 Volumétrie

L'architecture sera résolument contemporaine

Dans les sous-secteurs A : les bâtiments seront de type R+1+attique. L'attique sera en recul de 1m minimum par rapport aux murs de façades. Ce recul ne sera pas obligatoire en pignon

Dans les sous-secteurs B : les volumétries seront simples avec des toitures principales à 2 pans (pente comprise entre 45 et 52°) ou des toitures plates.

Une mixité des formes de toiture sera autorisée ainsi que l'emploi de revêtement en zinc gris (lucarnes ...).

Les volumes annexes (garages, abris....) comporteront des toitures à 2 pans (45 à 52°) recouvertes de tuiles ou des toitures plates.

11.2 Composition des façades et coloration

Dans les sous-secteurs B :

- Les teintes vives et/ou sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments
- Les teintes seront limitées au blanc, blanc cassé et beige très clair.
- Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

11.3 Menuiseries

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres ...) seront de teintes identiques, soit blanc soit anthracite. Les teintes vives seront interdites.

11.4 Toitures

Les équipements liés aux énergies renouvelables et les installations de VMC seront situés de façon à ne pas être trop visibles depuis les voies publiques.

Les châssis de toit, panneaux solaires et photo-voltaïques ainsi que tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

Les tuiles seront de teinte rouge nuancé.

11.5. Clôtures

Dans le cas de mise en place de clôture coté rue, celles-ci seront à claire-voie, en bois ou en métal à barres verticales (de 2cm/2cm maxi), de teinte gris anthracite, d'une hauteur maximum de 1,20m, sans mur bahut. Elles seront doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs.

Les clôtures avec dispositif d'occultation sont interdites.

Les clôtures mitoyennes latérales et arrières seront rigides, de couleur anthracite, doublées d'une haie vive d'essence locale à feuillages caducs.

11.6. Aménagements extérieurs

Les enrochements visibles sont interdits.

Les surfaces minérales seront minimisées.

Les abris de jardin auront une toiture à 2 pans (45°) avec possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale de teinte brun sombre.

Les abris de type « chalet » sont interdits.

Les vérandas, appentis... auront une toiture monopente à faible pente.

Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois ou en métal, de teinte anthracite.

Les places de stationnement extérieures comprendront un revêtement en pavés béton carrés filtrants (20cm de côté), de type ROMPERO DE KRONIMUS gris clair ou équivalent.

ARTICLE IAU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En complément à l'article IAU 12 :

12.1. Dans les sous-secteurs A, les boxes extérieurs devront comporter une toiture végétalisée.

12.2. Dans les sous-secteurs B, il sera exigé :

- pour les maisons groupées ou jumelées, au minimum 2 places de stationnements dont 1 place de stationnement extérieure obligatoire,
- pour les maisons individuelles isolées, au minimum 3 places dont 2 places extérieures obligatoires.

12.3. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, dont 1 place devant le garage.

ARTICLE IAU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En complément à l'article IAU 13 :

13.1. Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings). Ils pourront recevoir des arbustes de faible hauteur et des arbres à hautes tiges, d'essence locale, à feuillage caducs .

Afin d'éviter toute sensation de cloisonnement les haies écran d'une hauteur supérieure à 1,60m sont interdites.

D'une manière générale, les haies monovariétales (composées d'une seule espèce) sont interdites.

13.2. Dans les sous-secteurs A, 30 % des parkings extérieurs (non compté les boxes) comporteront des carports en bois ou métal gris anthracite et les boxes comporteront une toiture végétalisée.

- 13.3. **Dans les sous-secteurs B**, un arbre à haute tige devra être planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement dans le cas de maisons individuelles isolées et ce à 1m minimum de l'alignement.

ARTICLE IAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans complément à l'article IAU 14

ARTICLE IAU 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans complément à l'article IAU 15

ARTICLE IAU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans complément à l'article IAU 14