

ARCHITECTE - URBANISTE		MAITRE D'OUVRAGE	
<p style="text-align: center;">ARCHITECTURE • URBANISME  BiK <small>GRAND EST</small></p> <p style="text-align: center;">Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél. 03 90 29 70 70 Dessin67@bik-architecture.fr</p>		<p style="text-align: center;">FONCIERE FHA HUGUES AURELE</p> <p style="text-align: center;">22, Rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tel 03 89 48 19 52 info@fha-lotisseur.fr</p>	
Paysagiste	Géomètre Bureau d'études VRD	Environnement et urbanisme réglementaire	
	 <p style="text-align: center;">Rémi OSTERMANN <small>GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD</small></p> <p style="text-align: center;"><small>RIEDISHEIM - LUTTERBACH - HIRSINGUE Tél : 03 89 44 19 68 - scp@ostermann-geometre-expert.fr</small></p>	 <p style="text-align: center;">OTE INGÉNIERIE <small>des compétences au service de vos projets</small></p>	
<p>LOTISSEMENT « LE SCHLETTSTADTER FELD »</p> <p>Rue Albert Schweitzer</p> <p>Lieudit Quartier Schlettstadterfeld</p> <p>67390 MARCKOLSHEIM</p>			
<p>Dossier de demande de <u>Permis Modificatif 2</u> d'un Permis d'Aménager en cours de validité</p> <p><u>PA N°067 281 18R0002 du 20 avril 2018</u></p>			
<p>Règlement - PA10</p> <div style="text-align: right;">   </div>			
Projet N° 16087		Entzheim, le 25 mars 2019	

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « Le Schlettstadter Feld » à Marckolsheim.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Marckolsheim, à savoir le PLU en vigueur, et ses modifications, à la date de dépôt du Permis d'Aménager, 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.

Toutes les demandes de permis de construire devront donc respecter intégralement ce règlement.

Le terrain se situe dans le secteur IAUc

Le lotissement sera divisé en 2 types 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, à toitures tuiles.

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 pour les lots 7 et 9.

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. Dans les sous-secteurs A, les accès à partir de la voie V1 sont interdits.
- 3.3. Dans les sous-secteurs B et sur certains lots, les accès des 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.

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.

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.

4.2.2 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 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.

4.2.3 Eaux pluviales

Tout écoulement d'eaux de ruissellement sur la voie publique est strictement interdit, par conséquent, pour tout aménagement imperméabilisé (accès ou autre) présentant une pente d'écoulement vers la voie publique, l'acquéreur aura pour obligation de mettre en place un caniveau à grille en limite de propriété **sur toute la longueur de l'aménagement réalisé** ; ce caniveau devra être raccordé en amont de l'ouvrage d'infiltration (ou de regard de branchement selon cas) à mettre en place sur la parcelle.

a) Parcelles individuelles :

Toutes les eaux pluviales issues des parcelles privées (toitures, voiries, parkings, etc...) seront collectées et infiltrées à la parcelle par les acquéreurs, à leur charge.

Toute infiltration à une altitude inférieure à 175,70m (IGN69) est interdite.

b) Parcelle collective : lot 1

Les eaux pluviales issues des toitures seront collectées et infiltrées à la parcelle par les acquéreurs à leur charge.

Toute infiltration à une altitude inférieure à 175,70m (IGN69) est interdite.

Les eaux pluviales issues des voiries et stationnements seront collectées et évacuées vers le réseau Eaux Pluviales mis en place par le lotisseur par l'intermédiaire du regard de branchement Eaux Pluviales implanté sur chaque lot.

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 au lot n°4).

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

- 10.1. **Dans les sous-secteurs A**, le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments devra impérativement se situer au maximum à 1m au dessus du niveau moyen fini de la voie d'accès au lot concerné.
- 10.2. **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

11.1 Volumétrie

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.

Dans les sous-secteurs B : les volumétries seront simples et d'aspect traditionnel avec des toitures principales à 2 pans (pente comprise entre 45 et 52°).
Les demi-pignons verticaux, les faitages écrêtés sont interdits.
Les coyaux seront possibles ainsi que les lucarnes rampantes.
Les balcons dans les toits seront interdits.
Les volumes annexes (garages, abris....) comporteront des toitures à 2 pans (45 à 52°) recouvertes de tuiles.

11.2 Composition des façades et coloration

Dans les sous-secteurs B : les pignons et les annexes pourront comporter soit des demi-croupes, soit des colombages, des bardages en bois à lames verticales, de teinte brun sombre (lasure ou teinte brou de noix RAL 8017).
Les entrées seront de préférence situées sur les murs gouttereaux.

Dans les sous-secteurs A et B : les baies et ouvertures comporteront des vantaux à proportions verticales et la multiplication des formes de baies sera interdite, ainsi que les baies à forme triangulaire, rondes etc....

Les ouvertures comportant une allège vitrée seront doublées d'un garde-corps.
Les fenêtres pourront comporter une main courante extérieure.

Les façades et les soubassements seront recouverts d'un enduit taloché, de teinte blanche, beige, beige rosé, sable.
Les teintes vives seront interdites.

11.3 Menuiseries

Dans les sous-secteurs B : Les portes d'entrée et de service, les rives et surfaces de toiture seront en bois (ou d'aspect bois) de teinte blanche ou sombre.

Les portes d'entrée pourront être vitrées uniquement au niveau de la partie haute.

Aucun élément en métal brillant ne sera accepté (fausse poignée, garde-corps, cheminée...).

Les portes de garages seront en bois (ou d'aspect bois), teinte blanche ou sombre.

Les modèles de portes seront à intégrer dans les demandes de permis de construire.

Toutes les huisseries et portes seront de teinte identique.

11.4 Toitures

Dans les sous-secteurs A : les toitures des bâtiments seront plates.

Dans les sous-secteurs B : Les tuiles seront en terre cuite naturelle de teinte rouge nuancé.

Les tuiles plates rectangulaires ou à ondes douces sont interdites. Les tuiles à rabat seules sont également interdites. La finition des rives de toit se fera par la mise en place de planche de rives.

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, et de préférence installés sur les annexes (garages...etc) et en bas de toiture.

Tous les éléments rapportés auront une teinte sombre mate, sans points brillants. Les panneaux photovoltaïques seront de type monocristallin à surface mate.

Les cheminées auront un aspect « enduit »

11.5. Clôtures

Dans le cas de mise en place de clôture côté 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.

Dans les sous-secteurs B, les haies végétales seront situées à l'avant des clôtures.

Les clôtures avec dispositif d'occultation sont interdites.

Les clôtures mitoyennes latérales et arrières seront rigides, à mailles verticales, 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 RAL 8019.

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 piscines comporteront un revêtement gris sombre.

Les abords seront végétalisés afin que les bassins ne soient pas vus depuis le domaine public.

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