

ARCHITECTE - URBANISTE		MAITRE D'OUVRAGE	
 Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél : 03 90 29 70 70 dessin67@bik-architecture.fr		 22, rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tél : 03.89.48.19.52 info@fha-lotisseur.fr	
Agence d'architecture paysagère	BET - Environnement	MAITRE D'ŒUVRE Géomètre – BET V.R.D.	
 16, rue du Emilie de Bary 68500 GUEBWILLER Tél : 06.22.07.14.28 Felicienlesec@laps.com	 52, rue du Prunier 68000 COLMAR Tél : 03.89.29.39.88 brice.pierrat@ote.fr	 Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ETUDES VRD 85, Rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél : 03.89.44.19.68 ro@ostermann.geometre-expert.fr	
ZONE D'AMENAGEMENT « Les Rives du Lac » Rue de Pulversheim – Rue de Castroville 68190 ENSISHEIM			
Dossier de Demande de Permis d'Aménager			
Règlement – PA10			
Projet N° 16055 - Indice A		Entzheim, le 19 décembre 2019	

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement « Les Rives du Lac » accessible via la rue de Pulversheim, la rue du Tir et la rue de Castroville.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Ensisheim, à savoir :

- **le PLUi en vigueur et ses modifications à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager (PLUi approuvé du 23 décembre 2019)**
- **des dispositions du code de l'urbanisme**
- **des OAP**
- **du SCOT**
- **du PPRN (Porté A Connaissance préfectoral « risques remontées de nappe dans le bassin potassique »)**
- **du PPRI de la Thur et de l'III**
- **du Porté à Connaissance préfectoral « Aléas Miniers »**
- **du Porté à Connaissance préfectoral « Retrait gonflement argileux »**

les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le périmètre du lotissement devront se conformer aux règles particulières et complémentaires ci-après.

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

Le terrain se situe dans le secteur 1AUa1.

Le lotissement sera divisé en 7 types de sous-secteurs, à savoir :

- ❖ **Sous-secteur A1** : destinés à l'implantation d'habitat collectif, à toiture plate (R+4 maxi.).
- ❖ **Sous-secteur A2** : destinés à l'implantation d'habitat collectif, à toiture plate ou légèrement en pente (R+3 maxi.).
- ❖ **Sous-secteur A3** : destinés à l'implantation d'habitat collectif, à toiture plate (R+3 maxi.).
- ❖ **Sous-secteur A4** : destinés à l'implantation d'habitat collectif, à toiture plate (R+2+A maxi.).
- ❖ **Sous-secteur B** : destinés à l'implantation d'habitat intermédiaire ou groupé à toiture plate ou légèrement en pente (R+2 maxi.).
- ❖ **Sous-secteur C** : destinés à l'implantation de maisons accolées, en bande, jumelées ou individuelles (R+1+A ou C maxi.).
- ❖ **Sous-secteur D** : destinés à l'implantation de maisons individuelles (R+1+A ou C maxi.).

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.

Les règles édictées en complément des articles existants seront prioritaires par rapport au PLUi.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

En complément à l'article AU1 du PLUI

- 1.4** Dans les sous-secteurs B, C et D : les garages en sous-sol sont interdits.
- 1.5** Dans les lots 16 à 38 et 43 : une bande en fond de parcelle sera strictement inconstructible (ni clôtures, ni abris, ni constructions, etc.) en raison du recul imposé par le *Porté à Connaissance Aléas Miniers annexé au PLU (7m mini. du pied du terril)*. Conformément à la représentation graphique et cotée du plan PA4, cette bande aura une largeur variable en fonction des lots cités, et variera de 3m à 7,50m.
- 1.6** Dans tous les sous-secteurs : chaque acquéreur devra prendre en compte les contraintes dictées par le PPRI et le PPRN, définissant les niveaux altimétriques des sous-sols lorsqu'ils sont autorisés, et les niveaux altimétriques des RDC.
- 1.7** Dans les sous-secteurs A1, A2, A3 et A4 : les jardins privatifs en pied d'immeuble sont interdits du côté de l'alignement d'implantation des bâtiments sur voie publique.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

Sans complément à l'article AU2 du PLUI

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTION

Article AU 3 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

En complément à l'article AU3 du PLUI

- 3.4** Le niveau maximum des constructions est fixée selon les sous-secteurs (attique ou comble compris, cf. article 7.7) :
- Sous-secteur A1 : R+4
 - Sous-secteur A2 : R+3
 - Sous-secteur A3 : R+3
 - Sous-secteur A4 : R+2+Att.
Les lots 12 / 13 et 14 / 15, devront être traités par paires de manière identique.
 - Sous-secteur B : R+2
 - Sous-secteur C : R+1+Att. ou Comble
 - Sous-secteur D : R+1+Att. ou Comble

Article AU 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément à l'article AU4 du PLUI

- 4.5 Sous-secteur A1 :** Les implantations des façades principales des constructions à usage d'habitation (situées en première ligne) devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4, et devront s'implanter dans la zone d'implantation indiquée, entre 5 et 8m de l'alignement de la voie. Et ce, sur au moins 2/3 de la façade.
L'implantation des façades des bâtiments principaux situées du côté de l'axe vert central devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4 et se situer dans une bande large de 3m partant de la limite du parc/parvis. Le rez-de-chaussée de ces bâtiments devra obligatoirement être implanté à 3m de cette même limite.
- 4.6 Sous-secteur A2 et A3 :** Les implantations des façades principales des constructions à usage d'habitation devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4, et devront s'implanter dans la zone d'implantation indiquée, entre 5 et 8m de l'alignement. Et ce, sur au moins 2/3 de la façade.
- 4.7 Sous-secteur A4 :** Les implantations des façades principales des constructions à usage d'habitation devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4, et devront s'implanter sur la ligne d'implantation obligatoire, à 5m de la voie. Et ce, sur au moins 2/3 de la façade.
La façade du bâtiment du lot collectif n°15 devra s'implanter avec un recul de 6.80m de la voie publique, pour s'aligner au lot n°14.
- 4.8 Sous-secteur B :** Les implantations des façades principales des constructions à usage d'habitation situées du côté de l'axe vert devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4 et devront être alignées à 5m de la limite du parc.
- 4.9 Sous-secteur C et D :** Les implantations des façades principales des constructions à usage d'habitation devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4, et devront s'implanter:
- Soit sur la ligne d'implantation obligatoire, 5m pour les façades principales des constructions et 5.5 m pour les garages et annexes.
 - Soit dans la zone d'implantation indiquée, entre 5 et 8m.
- Et ce, sur au moins 2/3 de la façade.
- 4.10** Les façades des bâtiments à usage d'habitation des lots individuels n° 65, 76, 115, 159 à 162, 145 à 147, 154, devront s'implanter dans une zone d'implantation située entre 3.5m et 6.5m de la voie publique conformément au plan de composition PA4.
- 4.11** Pour les bâtiments collectifs et intermédiaires situés en 2^{ème} ligne par rapport au front d'implantation imposé, ainsi que pour les lots individuels annotés sur le plan PA4 (numéro de lot encadré), les constructions ne sont pas assujetties aux règles du paragraphe 4.5 à 4.9. (numéro de lot encadré)
- 4.12** Les rampes handicapées ne sont pas assujetties aux règles des paragraphes 4.5 à 4.7.

Article AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément à l'article AU5 du PLUI

- 5.5 Dans les sous-secteurs C & D :** en cas de construction sur limite latérale, l'implantation des garages et des annexes se fera sur les limites orientées Nord, Nord-Est ou Est.

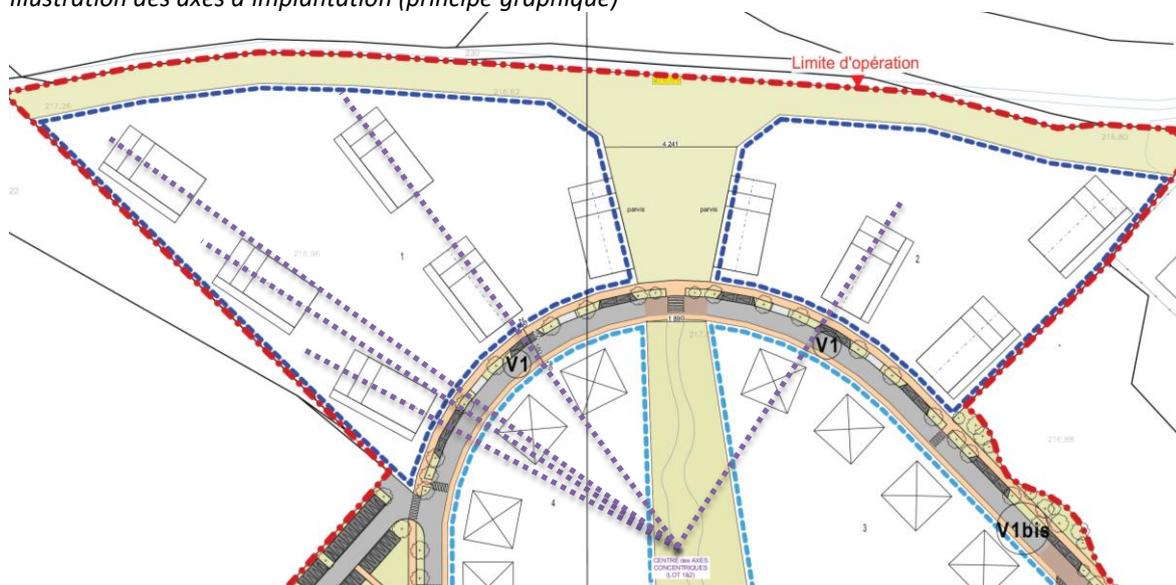
Cette règle ne s'applique pas en cas de construction de logements en bande, groupés ou jumelés, où l'accolement côté garage est autorisé.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En complément à l'article AU6 du PLUI

- 6.2 Dans le sous-secteur A1 :** En plus des règles du PLUI, les constructions devront suivre un **principe graphique « rayonnant »** illustré sur les plans PA4 et 9 : Il s'agit de respecter un schéma d'implantation concentrique dont le centre indicatif des axes est annoté sur le plan PA4 et 9 (situé entre les lots 3 et 4).

Illustration des axes d'implantation (principe graphique)



Article AU 7 : CARACTERISTIQUE ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS AINSI QUE DES CLOTURES

En complément à l'article AU7 du PLUI

7.3 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 et sur les clôtures est interdit.

7.4 Volumétrie

La volumétrie du bâti devra respecter celle visée dans l'OAP.

7.5 Composition des façades et coloration

Les enduits extérieurs de toute nature devront présenter un aspect visuel discret et se situer dans une gamme de couleur pastel et/ou blanc.

Afin de souligner un élément architectural, une zone ou un bandeau de couleur plus soutenue sera admis.

Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

7.6 Menuiseries

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

7.7 Toitures

Typologie des toitures fixées selon les sous-secteurs :

- Sous-secteur A1 : Toiture plate
- Sous-secteur A2 : Toiture plate ou légèrement en pente (30 ° maxi)
- Sous-secteur A3 : Toiture plate
- Sous-secteur A4 : Toiture plate
- Sous-secteur B : Toiture plate ou légèrement en pente (30 ° maxi)
- Sous-secteurs C et D : les bâtiments principaux et les annexes comporteront des toitures à 2 pans (45° maximum), ou des toitures plates.

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

Dans tous les secteurs, les éléments techniques situés en toiture (ventilation, centrale de climatisation....) devront être dissimulés de façon à ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

Les lucarnes et appentis auront une toiture monopente à faible pente ou une toiture plate. Les toitures courbes, à la Mansart ou à vagues et les croupes dans les toitures sont interdites.

Dans le sous-secteur C et D : Lorsque l'angle de la pente permet la pose de tuiles (20° mini.), celles-ci seront en terre cuite naturelle de teinte rouge nuancé.

7.8 Clôtures

La Foncière Hugues Aurèle installera une clôture le long de l'axe vert.

Dans les sous-secteurs B, C et D : La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. En cas de mise en place de clôture côté voie publique, celles-ci seront à claire-voie ou en métal à barre verticale (de 2cm/2cm maximum), de teinte gris anthracite. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20m sans mur bahut. Elles seront toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs situé à l'avant des clôtures.

Dans le cas de mise en place de clôtures mitoyennes latérales et arrière, celles-ci seront d'une hauteur maximale de 1.20m sans mur bahut, toujours doublées d'une haie végétale d'essence locale à feuillages caducs.

Les clôtures avec dispositif d'occultation synthétiques ou autres sont interdites. Les plantes grimpantes comme la vigne, le houblon, la glycine, le chèvrefeuille, les rosiers, les lierres, les clématites, etc. pourront être proposées.

7.9 Aménagements extérieurs

Les abris de jardin auront une toiture plate/monopente à faible pente ou une toiture à 2 pans (45°), avec la possibilité de mise en place d'un bardage en bois à barre verticale.

Les lucarnes, appentis, vérandas, auvents, et autres éléments architecturaux complémentaires sont autorisés pour toutes les constructions.

Les stationnements pourront comporter des carports.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article AU 8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS ET D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En complément à l'article AU8 du PLUI

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

8.7 **Dans les sous-secteurs A et B,** au moins un arbre par tranche de 300m² entamée devra être planté sur chaque lot.

8.8 **Dans les sous-secteurs C et D,** au moins un arbre par tranche de 200m² entamée devra être planté sur chaque lot, dont au moins un arbre à haute tige planté dans les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement et ce à 1m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle.

STATIONNEMENT

Article AU 9 : OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

En complément à l'article AU9

- 9.3** Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant couleur gris ou anthracite.
- 9.4** Dans les sous-secteurs A1, A2, A3 et A4 et B, les zones de stationnements seront communes. Les boxes extérieurs devront comporter une toiture végétalisée. Les carports métalliques de couleur gris anthracite ou taupe sont autorisés.
- 9.5** Dans les sous-secteurs C et D, Les habitations comporteront un minimum de 3 places de stationnements dont 2 places extérieures obligatoires. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2nd ligne ou dans les angles.
L'aménagement de ces places de stationnement sera entièrement à la charge des acquéreurs. Les carports métalliques sont autorisés.
Les parcelles situées dans les angles devront obligatoirement placer leur accès du côté indiqué sur le plan PA4.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans complément à l'article AU10

- 10.3** Pour les lots concernés (cf. plan PA4), les accès aux lots devront se faire obligatoirement via le côté du lot qui est fléché en rouge sur le plan PA4.

Article AU 11 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

En complément à l'article AU11

11.5 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 d'ENSISHEIM un dossier de raccordement.

11.6 ASSAINISSEMENT

11.6.1 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.

11.6.2 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 d'ENSISHEIM un dossier de raccordement.

11.6.3 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 à mettre en place sur la parcelle.

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 implanter sur chaque parcelle par le futur acquéreur du lot.

Cet ouvrage devra être réalisé dans le respect du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau : chaque acquéreur devra contacter la FONCIERE HUGUES AURELE pour prendre connaissance des prescriptions et contraintes techniques avant réalisation et dimensionnement de l'ouvrage.

11.7 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.
 Les branchements Gaz des lots collectifs ne seront pas posés dans le cadre des viabilisations car ils devront être dimensionnés par GrDF en fonction des besoins des futurs bâtiments : les acquéreurs de ces lots devront donc faire les démarches auprès de GrDF en vue de la pose, à leurs frais, des branchements Gaz nécessaires à leurs besoins.

ANNEXES

Annexe 1 : Exemple d'essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• Acer campestris	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanancier
• Acer platanoides, pseudoplatanus...	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea ...	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaeus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedunculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium...	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos...	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa...	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare...	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FORESTIER		• Rubus odoratus, spectabilis...	• Ronces
• Malus floribunda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea...	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	GRAMINÉES	
• Pyrus	• Poirier	Nom botanique	Nom commun
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laïche
• Sambucus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux