

ARCHITECTE URBANISTE	MAITRE D'OUVRAGE	MAITRE D'ŒUVRE VRD - GEOMETRE
 <p>Espace Plein Ciel 5, Allée de l'Europe 67960 ENTZHEIM Tél: 03 90 29 70 70 urbanisme67@bik-architecture.fr</p>	 <p>22, rue d'Issenheim 68190 RAEDERSHEIM Tél : 03 89 48 19 52 info@fha-lotisseur.fr</p>	 <p>Rémi OSTERMANN GEOMETRE - EXPERT BUREAU D'ÉTUDES VRD</p> <p>85, rue Zimmersheim 68400 RIEDISHEIM Tél: 03 89 44 19 68 ro@ostermann.geometre-expert.fr</p>
AGENCE D'ARCHITECTURE PAYSAGERE	ENVIRONNEMENT	URBANISME REGLEMENTAIRE
 <p>16, rue du Emilie de Bary 68500 GUEBWILLER Tél: 06 22 07 14 28 felicienlesec@laps.com</p>	 <p>52, rue du Prunier 68000 COLMAR Tél: 03 88 67 55 88 bruno.kurtz@ote.fr</p>	 <p>4, rue de Vienne 67300 SCHILTIGHEIM Tél: 03 88 33 60 20 celine.baruthio@serue.fr</p>

Aménagement d'un quartier d'habitation

« Les Jardins du Château »

Rue du Château

68850 STAFFELFELDEN

Dossier de Demande de Permis d'Aménager

Règlement de lotissement – PA10

Projet N° 17011

Entzheim, le 15 mars 2022

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au quartier d'habitation « Les jardins du Château» accessible via la rue du Château.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Staffelfelden, à savoir le PLU du 15 mai 2018 en vigueur (et ses modifications) à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, des dispositions du code de l'urbanisme, des OAP et du SCOT, 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 1AU.

Le lotissement sera divisé en 4 principaux sous-secteurs, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitat collectif et leurs annexes, de commerces, artisanats, activités tertiaires.
- **Sous-secteur B** : destiné à l'implantation d'habitat intermédiaire et leurs annexes.
- **Sous-secteur C** : destiné à l'implantation d'habitat groupé, en bande, jumelé ou individuel et leurs annexes.
- **Sous-secteur D** : destiné à l'implantation d'habitat individuel et leurs annexes.

Le découpage parcellaire, la numérotation, la taille, la forme et le nombre des parcelles figurent à titre indicatif sur le plan de composition joint au présent dossier (PA4). Ils pourront être modifiés par le lotisseur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Ce règlement de lotissement – dont les articles s'appliquent lot par lot - 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 s'additionnent et sont prioritaires par rapport au PLU et au OAP.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Article AU 1 : Destination des constructions

En complément à l'article AU1 du PLU

- 1.1 La division par les acquéreurs, après la vente des lots, en vue de créer un lot de construction supplémentaire est interdite.
- 1.2 Le lotissement est réservé à la création de terrains destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à l'implantation de professions libérales, commerces, artisanats ou activités tertiaires.
- 1.3 **Dans le sous-secteur A :** Les jardins privés en pieds d'immeuble donnant sur la V1 sont interdits.
- 1.4 **Dans les sous-secteurs C et D :** Les garages en sous-sol sont interdits.

Article AU 2 : Implantation des constructions

En complément à l'article AU2 du PLU

Dans l'ensemble des sous-secteurs, les implantations des façades des constructions devront respecter les prescriptions prévues sur le plan PA4.

2.1 Dans le sous-secteur A :

Lot 71 :

L'implantation d'au moins 2/3 de la longueur de la façade principale sur rue se fera obligatoirement dans la bande indiquée sur le plan PA4, entre 0 et 3.00m de l'alignement de la rue de la République.

Lots 28, 43, 78, 84 :

Les façades des constructions principales donnant sur l'espace public devront obligatoirement respecter les prescriptions prévues graphiquement sur le plan PA4 :

- Pour la façade du ou des bâtiments situés côté rue principale - V1 : dans la zone d'implantation indiquée, entre 0 et 3.00m de l'alignement de la rue ;
- Pour la façade des bâtiments côté parc : dans la zone d'implantation indiquée, entre 0 et 3.00m de la limite ;

Une fois ces implantations respectées, l'implantation des bâtiments situés en 2nd ligne par rapport à ces deux limites est libre.

Les constructions devront dans tous les cas favoriser les interactions et les percées visuelles avec le parc et le parvis central.

2.2 Dans les sous-secteurs B, C et D :

Les façades sur rue des constructions principales devront obligatoirement respecter les prescriptions prévues graphiquement sur le plan PA4, en s'implantant suivant les cas :

- Sur la ligne d'implantation obligatoire et ce sur au moins 2/3 de la longueur de la façade ;
- Dans la zone d'implantation indiquée, entre 3.00 et 6.00m de l'alignement de la voie. Cette zone peut avoir une largeur variable pour les lots situés le long de la rue principale V1 ;
- En l'absence de prescription graphique sur le plan PA4, l'implantation est libre (dans le respect minimum du PLU)

Une fois ces implantations respectées, l'implantation des bâtiments situés en 2nd ligne est libre.

- 2.3 **En cas de construction de maison individuelle :** En cas de construction sur limite latérale, les garages et annexes seront situés du côté EST, NORD, ou NORD/EST.
- 2.4 **En cas de construction de maison individuelle :** les garages devront s'implanter à au moins 5.50 m de la voie d'accès, et en retrait par rapport au bâtiment principal, ou intégré à celui-ci. Les carports peuvent être implantés en limites.

Article AU 3 : Toitures et hauteurs des constructions

En complément à l'article AU3 du PLU

- 3.1 **Seul le sous-secteur A** est concerné par l'exception apportée par les OAP Article 3 « Hauteur des constructions » (page 10), et est ainsi autorisé à porter la hauteur des constructions à toits plats à 12 mètres.
- 3.2 Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique, etc. ...)
- 3.3 Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments de type intermédiaires, groupés, ou individuels, devra impérativement se situer entre +20 cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
- 3.4 Le niveau fini de la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0 et 20cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
- 3.5 **Toitures :**

Les typologies des toitures principales et des garages sont fixées suivant le schéma des toitures ci-contre, également représenté sur la pièce PA4 - Plan de composition :



TYPOLOGIE DES TOITURES

- | | |
|--|-----------------------------------|
| | Toiture à pans |
| | Toiture à pans, plate et/ou mixte |

- 3.5.1 **Dans les zones rouges du schéma ci-dessus :** Les toitures principales auront deux pans, et les volumes annexes (garages, auvent, appentis, etc.) pourront être à deux pans ou monopente et avoir une couverture de pente inférieure.
Les pergolas ou les vérandas auront des volumes monopentes de type appentis ou des volumes à toiture plate.

- 3.5.2 **Dans les sous-secteurs C et D :**
 Les toitures à pans seront de teinte gris anthracite.
 Le sens du faitage principal devra être perpendiculaire à la voie d'accès. Les constructions situées en 2nd ligne ou dans les angles ne sont pas assujetties à cette règle.
 En cas de toiture principale à deux pans, les lucarnes auront une toiture monopente.
- 3.5.3 **Dans les zones orange du schéma ci-dessus** : en cas de construction de maisons plain-pied, celles-ci seront à toit plat.
- 3.5.4 **Dans tous les sous-secteurs :**
 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 toitures à 4 pans, les toitures courbes, à la Mansart, à vagues et les croupes sont interdites.

Article AU 4 : Stationnement

En complément à l'article AU4 du PLU

- 4.1 Toutes places de stationnements extérieures seront obligatoirement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage, dalles gazon pour les stationnements privés hors garage.
- 4.2 **Dans les sous-secteurs A** : les zones de stationnements seront communes.
- 4.3 **Dans le sous-secteur B et C** : les places de stationnement extérieures seront soit groupées en zone commune, soit directement accessible et placées perpendiculairement à la rue.
- 4.4 **Dans le sous-secteur D** : Un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures obligatoires seront réalisées et accessible depuis la rue. 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.
- 4.5 Aucun lot ne pourra avoir un accès automobile direct depuis la rue Principale. Cette règle ne concerne pas les lots suivants, qui seront autorisés à avoir un accès automobile (6.00m maximum) directement depuis la rue Principale – V2 :
 - Le lot collectif/activité tertiaire n°71 situé à côté du rond-point à l'OUEST du quartier
 - Les lots individuels n°91 à 94 situés au nord de la rue principale, côté EST du quartier.
- Les accès piétons/mode doux directement depuis la rue principale (V1, V2) sont autorisés pour tous les lots situés le long de cette rue.

Article AU 5 : Architecture et paysage, intégration architecturale et paysagère des projets

En complément à l'article AU5 du PLU

5.1 **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.

5.2 **Volumétrie :**

La volumétrie du bâti devra être simple et traditionnelle, en respectant celle visée dans les OAP et le PLU.

5.3 **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 ou de nuances chaudes. Les teintes vives et/ou sombres sont interdites sur les façades de tous les bâtiments.

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

Prévoir de préférence l'entrée sur le mur gouttereau plutôt que sur le pignon; si l'entrée est prévue sur le mur pignon, la prévoir sous un auvent similaire à la toiture principale.

5.4 **Menuiseries :**

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, portes de garages,...) seront de teintes similaires, en nuances de blanc, anthracite ou taupe. Les teintes vives seront interdites.

5.5 **Clôtures**

Dans le sous-secteur A : Pour les limites des lots situées côté Parc, en cas de mise en place de clôtures, celles-ci seront réalisées en bloc (de béton par exemple), pouvant faire office d'assises. Leur hauteur ne dépassera pas 0.50m et leur largeur ne dépassera pas 0.40m. Ces blocs pourront être entrecoupés de haies champêtres d'essence locale à feuillage caduc.

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 située 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.

Article AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces

En complément au PLU

6.1 Les espaces situés entre les constructions et la voie publique 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'essences locales citées en annexes, à feuillage caduc. Les jardins minéraux sont interdits.

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.

6.2 **Dans les sous-secteurs B, C et D :** au moins un arbre par tranche entamée de 200m² de terrain 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 2m minimum de la voie. Les autres arbres pourront être plantés en arrière de parcelle.

- 6.3 **Dans le sous-secteur D, le long de l'éco-parc en gestion raisonnée (lots 110 à 116, 120):** en fond de parcelle, une bande large de 5.00m inconstructible et plantée d'arbres et/ou d'arbustes sera imposée conformément au *plan PA4 – Plan de composition*. Cette bande sera à charge des acquéreurs et devra être entretenue.
- 6.4 **Dans le sous-secteur D, en frange SUD-EST avec les constructions existantes (lots 10 à 12, 15, 16, 19, 20):** en fond de parcelle, une bande large de 5.00m inconstructible et plantée d'arbres et/ou d'arbustes denses sera obligatoire conformément au *plan PA4 – Plan de composition*. Cette bande sera à charge des acquéreurs et devra être entretenue.
- 6.5 **Dans les sous-secteurs B, C et D, pour les lots situés le long de la rue Principale V1 et V2 :** une bande large de 3.00m inconstructible et aménagée de manière paysagère (plantée d'arbres, d'arbustes, de graminées, vivaces, couvre-sol etc.) sera obligatoire conformément au *plan PA4 – Plan de composition*. Cette bande sera à charge des acquéreurs et devra être entretenue.
- 6.6 **Dans le sous-secteur A :**
Les lots devront chacun créer au moins une venelle piétonne commune donnant accès au parc ainsi qu'une mise en relation paysagère avec le parc.

Article AU 7 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement

En complément au PLU

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 STAFFELFELDEN un dossier de raccordement.

Spécificité des lots n°28, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 71, 78 et 84 (logements collectifs et intermédiaires)

Ces lots seront desservis par des branchements en Pehd Ø 63mm sous fourreau amenés en attente sur chaque lot, sans regard de comptage.

Le regard de comptage devra être mis en place ultérieurement, à charge de l'acquéreur du lot, selon les modalités techniques à définir avec le gestionnaire du réseau en fonction de l'aménagement réalisé sur le lot (nombre de logements, etc...).

ASSAINISSEMENT

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.

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 STAFFELFELDEN un dossier de raccordement.

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 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 éventuelles prescriptions et contraintes techniques avant réalisation et dimensionnement de l'ouvrage.

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 sur l'ouvrage d'infiltration à mettre en place sur la parcelle.

ELECTRICITE

Des coffrets de branchement électrique seront posés sur chaque lot par le lotisseur conformément aux prescriptions ENEDIS.

Ces coffrets de branchement seront implantés en limite de voirie.

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

ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs des lots 10/11/12, 15/16, 19/20, et 115/116 devront présenter leurs bacs d'ordures ménagères sur l'aire de présentation prévue à cet effet en entrée de chacune des voies en impasse desservant ces lots.