

<p align="center"><b>ARCHITECTE - URBANISTE</b></p>	<p align="center"><b>MAITRE D'OUVRAGE</b></p>
<p align="center">  </p> <p align="center"> Espace Plein Ciel  5, Allée de l'Europe  67960 ENTZHEIM  Tél: 03 90 29 70 70  <a href="mailto:urbanisme67@bik-architecture.fr">urbanisme67@bik-architecture.fr</a> </p>	<p align="center">  </p> <p align="center"> 22, rue d'Issenheim  68190 RAEDERSHEIM  Tél: 03 89 48 19 52  <a href="mailto:info@fha-lotisseur.fr">info@fha-lotisseur.fr</a> </p>
<p align="center"><b>BET ENVIRONNEMENT</b></p>	<p align="center"><b>MAITRE D'ŒUVRE GEOMETRE - BET V.R.D.</b></p>
<p align="center">  </p> <p align="center"> 52, rue du Prunier  68000 COLMAR  Tél: 03 89 29 39 88  <a href="mailto:bruno.kurtz@ote.fr">bruno.kurtz@ote.fr</a> </p>	<p align="center">  </p> <p align="center"> 85, Rue Zimmersheim  68400 RIEDISHEIM  Tél: 03 89 44 19 68  <a href="mailto:ro@ostermann.geometre-expert.fr">ro@ostermann.geometre-expert.fr</a> </p>
<p align="center"> <b>Aménagement d'un quartier d'habitations</b>  <b>« Le Haut Pré (Hochmatt) »</b>  Rue des Prés  <b>67990 OSTHOFFEN</b> </p>	
<p align="center"><b>Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modificatif</b></p>	
<p align="center"><b>Règlement – PA10</b></p>	
<p align="center"> Projet N° 19115  PA du 21/05/2021 obtenu le 19/08/2021  PAM du 11/02/2022 </p>	<p align="center">Entzheim, le 11 février 2022</p>

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au quartier d'habitation « Le Haut Pré (Hochmatt) » accessible via la rue des Prés.

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

Le terrain se situe dans le secteur 1AUA2 – 7mET du PLU de l'EMS.

Les règles d'urbanisme applicables aux lots seront celles en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager et des dispositions complémentaires ci-après.

Les logements seront répartis selon 2 types de sous-secteurs, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation d'habitat intermédiaire, en bande, groupé ou jumelé et leurs annexes.
- **Sous-secteur B** : destiné à l'implantation d'habitat individuel 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.

Les règles édictées en complément des articles seront prioritaires par rapport au règlement en vigueur.

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## **Rappel:**

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

## **Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

### **En complément aux règles du PLU**

1. Les garages en sous-sol sont interdits.
2. Les caves enterrées sont interdites sous la cote 168m (NGF-IGN 69).

## **Article 2 IAUA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **Sans complément aux règles du PLU**

## **Articles 3 IAUA à 5 IAUA**

---

### **Sans complément aux règles du PLU**

## **Article 6 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **En complément aux règles du PLU**

1. Dispositions générales :
  - 1.1. Dans les sous-secteurs A :  
Les constructions principales devront être implantées avec un recul compris entre 3,00m et 8,00m par rapport à la limite avec le domaine public. Les lots 1 à 4 ne sont pas concernés par cette disposition.
  - 1.2. Dans les sous-secteurs B :  
Les constructions principales devront être implantées avec un recul compris entre 5,50m et 8,00m par rapport à la limite avec le domaine public.  
Les garages devront s'implanter à au moins 5.50m par rapport à la limite avec le domaine public, et en retrait par rapport au bâtiment principale ou intégré à celui-ci.
2. Dispositions particulières :  
Les dispositions énoncées au paragraphe précédent ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions de services publics ou d'intérêt collectif, tels

que postes de transformations électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Cette disposition s'applique également au muret d'habillage des différents coffrets techniques nécessaires à la viabilisation des différents lots.

## **Article 7 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Sans complément aux règles du PLU

## **Article 8 IAUA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans complément aux règles du PLU

## **Article 9 IAUA : Emprise au sol**

---

Sans complément aux règles du PLU

## **Article 10 IAUA : Hauteur maximale des constructions**

---

En complément aux règles du PLU

1. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des bâtiments devra impérativement se situer entre +20 cm et +40 cm au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré. Exception faite aux lots 1 à 4 pour lesquelles la dalle de rez-de-chaussée des bâtiments devra impérativement se situer entre + 1.00 m et + 1.20m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.
2. Pour l'ensemble lots 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. Exception faite aux lots 1 à 4 pour lesquelles la dalle des garages et des annexes non habitables devra impérativement se situer entre 0.20 m et 1m au-dessus du niveau moyen fini de la voirie d'accès au lot considéré.

## **Article 11 IAUA : Aspect extérieur des constructions**

---

En complément aux règles du PLU

1. Généralités :  
La construction devra présenter une volumétrie compacte, sans décrochés.
2. Composition des façades et coloration :  
Les façades seront composées, les baies plus hautes que larges et alignées les unes par rapport aux autres.  
Les façades seront de ton chaud (sable, beige ocré, ocre, beige rosé, etc.). Les tons blanc/gris très à la mode mais non adapté au bâti alsacien, devront être écartés.  
Les murs de cave ou de vide sanitaire auront la même couleur que les murs de façades.

3. Menuiseries :  
L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, volets, portes de garages...) seront de teintes harmonieuses, en nuances de blanc, anthracite ou brun. Les teintes vives seront interdites.
4. Toitures :
- 4.1. Dispositions générales :  
Le sens des faitages devra respecter les prescriptions du plan PA10-1 (règlement graphique annexe au règlement de lotissement PA10).  
  
Les toitures seront de teintes rouge nuancé.  
  
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.  
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, appentis, vérandas, auvent et autres annexes à la construction principale pourront recevoir une toiture monopente à faible pente (10 à 15°) mais pas de toit terrasse.  
  
Les toitures mansardées sont interdites.  
Les toitures à 4 pans, les toitures courbes, à vagues et les croupes sont interdites.
- 4.2. Typologie des toitures fixées selon les sous-secteurs :  
Sous-secteur A : Les toitures des constructions principales seront à double pente, avec des angles compris entre 45 et 52°.  
Sous-secteur B : Les toitures des constructions principales seront à double pente, avec des angles compris entre 45 et 52°.
5. Clôtures :  
La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire.  
  
Dans l'ensemble des sous-secteurs : En cas de mise en place de clôture côté voie publique d'accès, 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 climatisées, etc. pourront être proposées.
6. Aménagements extérieurs  
Les abris de jardin auront une toiture monopente à faible pente (10 à 15°) mais pas de toit terrasse. Ils pourront recevoir un bardage en bois à barre verticale.  
Les stationnements pourront comporter des carports végétalisés, en bois, ou en métal de teinte gris anthracite.

## Article 12 IAUA : Stationnement

---

### En complément aux règles du PLU

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

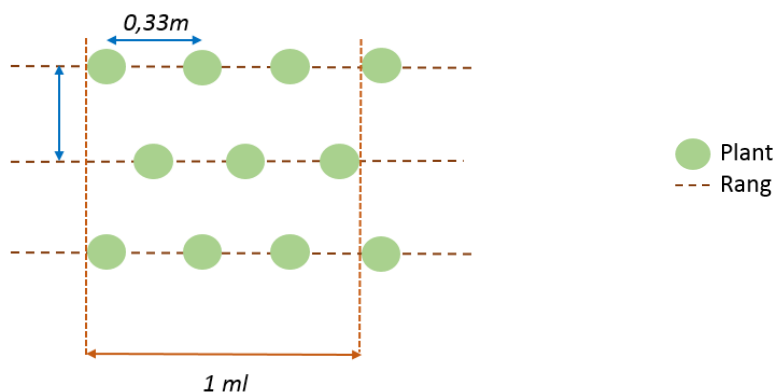
pour les stationnements privés hors garage.

2. Dans le sous-secteur A : Un minimum de 2 places de stationnement dont 1 place au moins extérieure obligatoire sera réalisé.
3. Dans le sous-secteur B : Un minimum de 3 places de stationnement dont 2 places extérieures sera réalisé. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue, sauf pour les constructions situées en 2<sup>nd</sup> ligne ou dans les angles.

## Article 13 IAUA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

### En complément aux règles du PLU

1. Les espaces situés entre les constructions et la voie publique côté accès 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 caducs.
2. Dans le sous-secteur A : chaque lot devra comporter au moins un arbre par tranche entamée de 200m<sup>2</sup> de terrain.  
Pour les lots 1 à 4 : Les arbres et la végétation existante représentée sur le *plan PA10 annexe au règlement*, devra soit être conservée, soit être replantée sur la parcelle.
3. Dans le sous-secteur B : au moins un arbre par tranche de 200m<sup>2</sup> entamée 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.
4. Pour les lots 1 à 4 : en limite Nord, conformément au *plan PA10 annexe au règlement (voir coupe explicative)*, un dispositif de prévention des coulées d'eaux boueuses devra être mise en place. Il sera composé de deux à trois rangées de haies positionnées en quinconce (positionné comme sur l'illustration ci-contre) denses de 6 à 9 plants au mètre linéaire. Pour être efficace d'un point de vue hydraulique, la haie est plantée sur 3 rangs, en quinconce, sur une largeur n'excédant pas 90cm. Les pieds doivent être le plus serré possible (30 à 50cm maximum d'écartement selon les espèces choisies et leur capacité à multiplier les tiges). Ce dispositif sera ensuite accompagné d'une bande enherbée inconstructible d'une largeur de 5 mètres permettant de ralentir la coulée.



5. Pour le lot 5 : en limite Nord, conformément au *plan PA10 annexe au règlement (voir coupe explicative)*, un dispositif de prévention des coulées d'eau boueuses devra être mise en place. Il sera composé de deux à trois rangées de haies positionnées en quinconce (positionné comme sur l'illustration ci-dessus) denses de 6 à 9 plants au mètre linéaire. Pour être efficace d'un point de vue hydraulique, la haie est plantée sur 3 rangs, en quinconce, sur une largeur n'excédant pas 90cm. Les pieds doivent être le plus serré possible (30 à 50cm maximum d'écartement selon les

espèces choisies et leur capacité à multiplier les tiges).

6. Pour les lots 21, 22 et 23 : afin de limiter l'impact avec le hangar agricole préexistant à l'Ouest de ces lots, un espace tampon entre les habitations et le hangar est imposé. Une bande de 3 mètres inconstructible et planté d'arbres et/ou d'arbustes denses sera imposé conformément au *plan PA10 annexe au règlement*.
7. Pour les lots 5 à 11 : conformément au *plan PA10 annexe au règlement (voir coupe explicative)*, un dispositif de protection des habitations aux espaces agricoles sera mis en place. Il sera composé deux strates :
  - Une première en limite Est côté espace public, une bande de deux mètres de large plantée d'arbres et/ ou d'arbustes denses.
  - La seconde composée d'une bande enherbée inconstructible de 7 mètres pouvant être plantée d'arbres à hautes tiges.
8. Pour le lot 12 : conformément au plan PA4, une bande enherbée inconstructible de 15 mètres sera à conserver en limite Est, elle pourra être plantée d'arbres à hautes tiges.

## **Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol**

### **En complément aux règles du PLU**

1. La surface de plancher maximale autorisée est de 5000m<sup>2</sup>. La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

## **Article 15 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Tout projet de construction, travaux et installations doit, dès le stade de la première autorisation et dans les conditions exposées dans l'article 15, justifier, dans sa conception et à l'échelle du projet, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique, et des enjeux relatifs à la qualité de l'air.

### **En complément aux règles du PLU**

1. Tout bâtiment doit soit :
  - être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 30% minimum, selon la réglementation thermique en vigueur ;
  - justifier des besoins énergétiques des bâtiments inférieurs de 45% à la valeur maximale autorisée (Bbio max), calculée selon la réglementation thermique 2012.Cette disposition s'applique jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

## **Article 16 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **Sans complément aux règles du PLU**

# ANNEXES

## En complément aux règles du PLU

### 1. 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 campestre	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanancier
• Acer platanoïdes, pseudoplatanus...	• Erable plane, sycamore	• 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 europaus	• 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
<b>ARBRES DE TYPE FORESTIER</b>		• 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	<b>GRAMINÉES</b>	
• Pyrus	• Poirier	<b>Nom botanique</b>	<b>Nom commun</b>
• Rhamnus ...	• Nerprum	• Carex	• Laïche
• Sambucus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
<b>PLANTES TAPISSANTES</b>		• 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