

BRUNSCHWIG Frères
17 rue de la Moselle
68100 MULHOUSE

COMMUNES DE
KINGERSHEIM ET ILLZACH

LES RESIDENCES TIVAL
PA 10 - PROJET DE REGLEMENT
ILLZACH

PHASE DE MISSION

PERMIS D'AMENAGER

Dossier : KINGERSHEIM

N° plan : PA 04

Date de création : 07.10.2021

Ce document est la propriété de AMS INGENIERIE,
il ne saurait être cédé ou reprographié
sans l'autorisation de son auteur.
Ce document n'est valable que s'il
porte le cachet et la signature originale.



3 Boulevard de l'Europe
N° 93 Tour de l'Europe
68100 MULHOUSE

INDICE	NATURE DE LA MODIFICATION
16.02.2022	Mise à jour périmètres "Parc" et "Résidences"
ETABLI PAR : J.S.	VERIFIE PAR : T.S.

**BRUNSCHWIG
FRERES**

17 rue de la Moselle

68100 MULHOUSE

**PERMIS
D'AMENAGEMENT
RESIDENCES TIVAL**

Lotissement sur les communes
de Kingersheim (68) et de
Illzach (68)

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal de mars 2016

Préambule	4
ARTICLE 1-UB Occupation et utilisations interdites du sol.....	4
ARTICLE 2-UB Occupation et utilisations du sol admises à des conditions particulières	5
ARTICLE 3-UB Desserte des terrains.....	5
ARTICLE 4-UB Desserte par les réseaux.....	5
EAU POTABLE	5
ASSAINISSEMENT	5
Eaux usées domestiques	5
Eaux usées non domestiques.....	6
Eaux pluviales.....	6
RESEAUX SECS	6
ARTICLE 5-UB Superficie minimale des terrains constructibles	7
ARTICLE 6-UB Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
ARTICLE 7-UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	7
ARTICLE 8-UB Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	7
ARTICLE 9-UB Emprise au sol des constructions.....	8
ARTICLE 10-UB Hauteur maximale des constructions	8
ARTICLE 11-UB Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	8
Traitement architectural	8
Façades et matériaux.....	8
Toitures.....	9
Boxes de garage extérieurs	9

Rampe d'accès aux parkings souterrains	9	
Instruments de réception de communication	9	
Clôtures et portails	9	
ARTICLE 12-UB	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.....10	
ARTICLE UB13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et plantations.....10	
ARTICLE UB14	Coefficient d'Occupation du Sol.....10	
ARTICLE UB15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	10
ARTICLE UB16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.....11	
ANNEXES11	
	Détail du muret de clôture.....11	
	Article R112-2 du Code de l'Urbanisme : définition de la Surface de Plancher11	

Préambule

(Extrait du rapport de présentation)

Le secteur UB correspond aux secteurs d'habitat à forte densité, comprenant des ensembles de logements collectifs et des équipements publics.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB comporte un secteur UB1 (et un sous-secteur UB1a) identifiant le site d'une ancienne friche industrielle, dont l'urbanisation est menée conjointement avec celle de Kingersheim.

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de, à savoir le PLU, 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 indiquées en complément ci-après.

Les demandes de Permis de Construire devront respecter les réglementations du PLU et du règlement de lotissement. La répartition des logements sociaux (30%) se fait à l'échelle de l'ensemble du lotissement.

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.

Le présent lotissement comprend un nombre maximum de lot. Il sera réalisé sous la forme d'un « lotissement à la demande ». La définition et l'importance des lots seront fixées au fur et à mesure soit d'une demande d'acquisition, soit d'une demande de permis de construire.

Les terrains supportent toutes les servitudes générées par les réseaux existants ou les concessionnaires, qu'elles soient connues, ou non au moment du dépôt du permis. De même, les projets de construction intégreront et s'accorderont à la présence des ouvrages et aménagements réalisés par le lotisseur (luminaires, poteau incendie, espaces verts, ...).

ARTICLE 1-UB

Occupation et utilisations interdites du sol
--

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

🕒 En complément, le présent article est complété comme suit :

Une partie du projet d'aménagement est destiné à un **usage résidentiel collectif**, l'habitat individuel est donc interdit.

Les lots N° 27 – 28 - 29 – 30 et 31 tel qu'identifié au plan PA 4 plan de composition forment les zones concernées par une problématique des gestions des sols pollués et des restrictions d'usages. Ils sont destinés à être aménagés par des professionnels de la promotion ou de la construction et peuvent recevoir tout type d'habitat. L'objectif est ici de faire construire, aménager ces zones par un opérateur averti.

ARTICLE 2-UB	Occupation et utilisations du sol admises à des conditions particulières
--------------	--

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

🕒 En complément, le présent article est complété comme suit :

Une partie du projet d'aménagement est destiné à être aménagé par des professionnels de la promotion ou de la construction. Il s'agit des lots N° 27 – 28 - 29 – 30 et 31 tel qu'identifié au plan PA4 plan de composition, ou des mesures de gestion sont appliquées et contrôlées.

ARTICLE 3-UB	Desserte des terrains
--------------	-----------------------

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 4-UB	Desserte par les réseaux
--------------	--------------------------

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

🕒 En complément, le présent article est complété comme suit :

Les frais d'équipement et d'ouverture du service sont à la charge des acquéreurs du lot.

Par ailleurs, une partie du projet d'aménagement formé par les lots N° 27 – 28 - 29 – 30 et 31 tel qu'identifié au plan PA 4 plan de composition sont soumis à des mesures de gestion de la pollution. Les mesures de gestion relative à l'eau potable portent sur l'emploi de matériaux sains pour les matériaux d'enrobage de conduite et de remblais de tranchée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
3. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

⌚ En complément, le présent article est complété comme suit :

Les eaux usées seront raccordées sur le regard de visite mis en place par l'aménageur sur chaque lot. Aucun système de traitement n'est à installer avant rejet dans ce regard. Ces travaux seront réalisés conformément au règlement sanitaire départemental (article 44).

Il appartient à l'acquéreur de mettre en place un dispositif anti refoulement des eaux vers l'habitation.

Avant tous travaux, il conviendra de déposer une demande d'autorisation de déversement au SIVOM de MULHOUSE.

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositions du PLU sont modifiées de telle sorte que les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle, aucun rejet d'eau de ruissellement ou de toiture vers le domaine public n'est admis, hors parcelles concernées par les mesures de gestion des sols pollués. Les lots N° 27 – 28 - 29 – 30 et 31 tel qu'identifié au plan PA 4 plan de composition sont concernés par des mesures de gestion de la pollution et des restriction d'usages.

Celle-ci portent notamment sur :

- L'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales qui devront être dirigées dans le regard de décantation rattaché au réseau de caniveaux mis en place par l'aménageur sur le lot.
- La mise en place des réseaux d'adduction d'eau dans des tranchées réalisées avec des matériaux sains.
- L'usage des eaux souterraines est proscrit.

RESEAUX SECS

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

⌚ En complément, le présent article 6 est complété comme suit :

Les lots N° 27 – 28 - 29 – 30 et 31 tel qu'identifié au plan PA 4 plan de composition sont concernés par des mesures de gestion de la pollution et des restrictions d'usages.

ARTICLE 5-UB	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------	---

Non réglementé

ARTICLE 6-UB	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--------------	--

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7-UB	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------	--

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8-UB	Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
--------------	--

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9-UB	Emprise au sol des constructions
--------------	----------------------------------

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10-UB	Hauteur maximale des constructions
---------------	------------------------------------

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11-UB	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
---------------	---

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

🕒 En complément, le présent article est complété comme suit :

Traitement architectural

Tout traitement architectural faisant référence à un style régional est proscrit.

Les différents projets ne doivent pas favoriser une façade en particulier mais présenter une cohérence globale à savoir :

- Les bâtiments situés dans les angles ou rejoignant les angles d'un îlot doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier ;
- Les pignons doivent toujours être traités dans la continuité et dans l'esprit des façades principales ;

Les dalles terrasse des parkings enterrés ou semi-enterrés doivent être végétalisées en pleine terre (épaisseur minimum 30cm) hors espace privatif extérieur des logements du rez-de-chaussée, et s'inscrire dans une étude paysagère d'ensemble intégrant les espaces verts attenants.

Façades et matériaux

Les éléments de construction nécessitant un revêtement ne peuvent rester nus (blocs agglomérés de ciments, brique creuse...).

Pour les garde-corps des balcons ou terrasses, au moins 2/3 de leur hauteur devront être opaques afin de préserver l'intimité du balcon et éviter ainsi l'apport de système d'occultation disparate type canisses, bâches ou autres. Ceux-ci devront être d'ailleurs interdits par les règlements de copropriété.

De même, les teintes des stores extérieurs devront faire l'objet d'une décision de la copropriété afin d'uniformiser les choix des couleurs par copropriété.

Dans le cas de l'utilisation du bois (matériau naturellement durable) le choix d'essences locales ou en provenance de régions où l'on pratique l'exploitation durable des forêts de production sera privilégié.

Les menuiseries extérieures de teintes vives (rouge, vert, jaune...) sont interdites. Sont recommandées les teintes allant du blanc au gris anthracite, au brun et au bois.

Toitures

Les toitures peuvent être de tout type dans le respect de l'ensemble des prescriptions du PLU et du présent règlement.

- Dans le cas de toitures terrasse non accessibles, les étanchéités membrane ou bi-couches doivent être protégées par un lit de gravillons ou végétalisées, même dans le cas d'utilisation d'un matériau auto-protégé. Les traînasses et appareils de ventilation sont positionnés en partie centrale et masqués par des dispositifs de sur-toiture.
- Dans le cas de toitures en pente, les toitures mono-pente sont autorisées. Les matériaux à l'aspect plutôt lisse sont préconisés tel que le zinc, l'aluminium ou la tuile plate.

Boxes de garage extérieurs

Les boxes de garages métalliques sont interdits. L'architecture des box devra par conséquent est cohérente avec le bâtiment auquel il se rattache.

Rampe d'accès aux parkings souterrains

L'inclinaison des rampes d'accès aux garages situées en-dessous du niveau de la voie public ne devront pas excéder 15%. Elles doivent présenter une séquence présentant une pente maximum de 5% au débouché sur le domaine public.

Instruments de réception de communication

Les paraboles ou tout autre instrument de communication (antenne...) doivent être implantées en toiture. Dans le cas de toiture-terrasse, au centre de la toiture. Dans le cas de toiture en pente, sur une cheminée ou sur l'édicule ascenseur. En aucun cas ces équipements ne peuvent être fixés en façade, sur un appui de fenêtre, et plus généralement en applique sur le plan vertical de la façade. Les paraboles doivent être choisies de teinte foncée (gris anthracite, noir ou brun foncé).

Clôtures et portails

En bordure de voie publique : les clôtures devront être constituées d'un dispositif à claire-voie de hauteur 1.50 mètres obligatoirement par rapport au niveau du trottoir ou de la chaussée afin d'être en harmonie avec l'ensemble du lotissement situé sur 2 communes, Illzach et Kingersheim. Les portails et portillons devront être réalisés à l'identique. La clôture pourra ou non être doublée d'une haie (essences à définir en concertation avec la ville). La teinte sera vert foncé RAL 6009.

En limite séparative : les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte foncée, de hauteur 1.50 mètres, doublée ou non d'une haie.

Tous pastiches, sculptures ou autres éléments décoratifs sont interdits.

Les éléments d'accompagnements tels que les interphones, les sonnettes, les numéros et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un muret tel que défini en annexe.

ARTICLE 12-UB	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement
---------------	---

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE UB13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et plantations
--------------	--

Selon dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

🕒 En complément, le présent article est complété comme suit :

Pour les lots N° 27 – 28 - 29 – 30 et 31 tel qu'identifié au plan PA 4 plan de composition qui sont concernés par le plan de gestion des terres pollués et les restrictions d'usages, les préconisations suivantes s'imposent :

- Mise en œuvre d'un revêtement ou d'un recouvrement sur une épaisseur minimale de 30cm, séparé des terrains encaissants par un géotextile ;
- Mise en place d'une gestion adaptée des terres excavées et des mouvements de matériaux sur le site ;
- Les plantations arbustives à fruits ou à baies sont interdites ;
- Les plantations arbustives ornementales devront être réalisées dans des fosses emplies de matériaux sains d'une profondeur de 1,5 mètre ;
- Les jardins potagers devront être hors sols ou avec un apport de 50 cm de terre végétale saine;

ARTICLE UB14	Coefficient d'Occupation du Sol
--------------	---------------------------------

Non réglementé.

ARTICLE UB15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
--------------	---

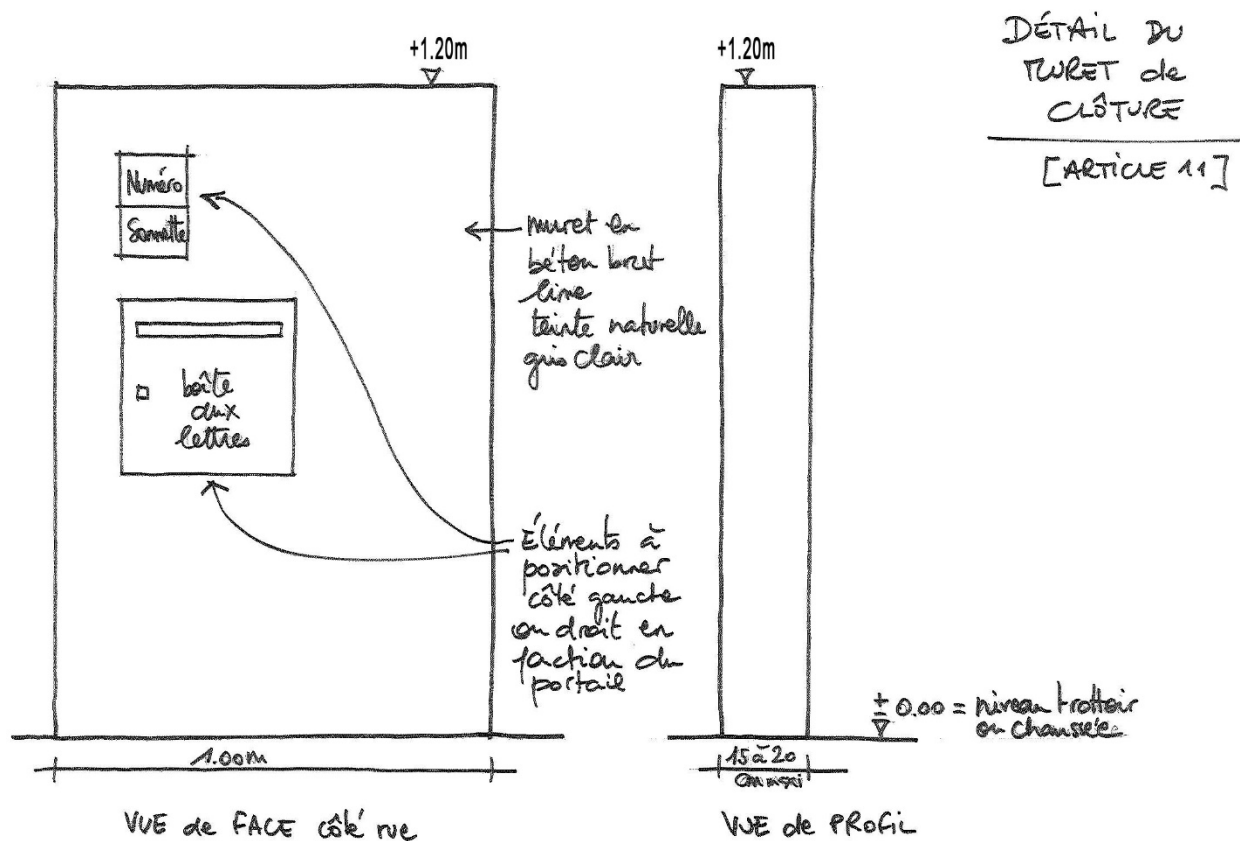
Non réglementé.

ARTICLE UB16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques
--------------	---

Non réglementé.

ANNEXES

Détail du muret de clôture



Article R112-2 du Code de l'Urbanisme : définition de la Surface de Plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Fait à Mulhouse le 07.10.2021

Mis à jour le 16.02.2022