

BRUNSCHWIG Frères
17 rue de la Moselle
68100 MULHOUSE

COMMUNES DE
KINGERSHEIM ET ILLZACH

LES RESIDENCES TIVAL
PA 10 - PROJET DE REGLEMENT
KINGERSHEIM

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.

AMS
INGENIERIE

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 février 2016

Préambule	4
ARTICLE UC1 Occupation et utilisations interdites du sol	5
ARTICLE UC2 Occupation et utilisations du sol admises sous conditions	5
ARTICLE UC3 Desserte des terrains.....	6
ARTICLE UC4 Desserte par les réseaux.....	6
EAU POTABLE.....	6
ASSAINISSEMENT.....	6
Eaux usées domestiques.....	6
Eaux pluviales	6
ARTICLE UC5 Superficie minimale des terrains constructibles.....	7
ARTICLE UC6 Implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques.....	7
ARTICLE UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
ARTICLE UC8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	7
ARTICLE UC9 Emprise au sol.....	7
ARTICLE UC10 Hauteur des constructions	7
ARTICLE UC11 Aspect extérieur des constructions.....	7
Traitement architectural	8
Façades et matériaux.....	8
Toitures	8
Boxes de garage extérieurs.....	9
Rampe d'accès aux parkings souterrains.....	9
Instruments de réception de communication.....	9
Collecte des ordures ménagères.....	9

Clôtures et portails.....	9
ARTICLE UC12 Stationnement	9
ARTICLE UC13 Espaces libres et plantations	10
ARTICLE UC14 Coefficient d’Occupation des Sols (COS)	10
ARTICLE UC15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	10
ARTICLE UC16 Obligations en matière d’infrastructures et de réseaux de communications électroniques.....	10
ANNEXES	11
Normes minimales de stationnement	11
Stationnement des cycles :.....	12
Détail du muret de clôture	12
Article R112-2 du Code de l’Urbanisme : définition de la Surface de Plancher	13

Préambule

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

Elle comprend notamment :

- Le secteur UCb divisé en deux sous-secteurs UCb1 et UCb2, correspondant à une zone d'aménagement intercommunale à dominante d'habitation, sur une ancienne friche industrielle (TIVAL) dont l'urbanisation est menée conjointement avec celle de ILLZACH.

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 UC1	Occupation et utilisations interdites du sol
-------------	--

Selon les dispositions du PLU.

⌚ 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 aménagé 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 UC2	Occupation et utilisations du sol admises sous conditions
-------------	---

Selon les dispositions du PLU.

⌚ 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 PA 4 plan de composition, ou des mesures de gestion sont appliquées et contrôlées.

ARTICLE UC3	Desserte des terrains
-------------	-----------------------

Il y a lieu de se référer au plan de composition, au plan des réseaux et au programme des travaux de viabilité en sus du présent règlement du PLU.

ARTICLE UC4	Desserte par les réseaux
-------------	--------------------------

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

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

Il appartient à chaque acquéreur de réaliser une demande d'ouverture de branchement auprès du concessionnaire du réseau eau. Ce prestataire, mettra le compteur en place dans le regard ou la borne de comptage posée en limite de propriété, par l'aménageur.

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

En complément, le présent article est complété comme suit :

Eaux usées domestiques

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 pluviales

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 restrictions 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.

ARTICLE UC5 Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

ARTICLE UC6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Selon les dispositions du PLU.

ARTICLE UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les dispositions du PLU.

ARTICLE UC8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Selon les dispositions du PLU.

ARTICLE UC9 Emprise au sol

SANS OBJET

ARTICLE UC10 Hauteur des constructions

Selon les dispositions du PLU.

ARTICLE UC11 Aspect extérieur des constructions

Selon les dispositions du PLU.

🕒 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).

Collecte des ordures ménagères

Le stockage des containers est interdit sur les aires de présentation. Des locaux clos et ventilés doivent être prévus à cet effet dans les bâtiments ou de façon indépendante dans le respect des prescriptions du présent règlement.

Clôtures et portails

En bordure de voie publique : les clôtures devront être constituées d'une clôture à maille rigide, de hauteur 1,50m par rapport au niveau du trottoir ou de la chaussée. 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 vert foncé, de hauteur maximale 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 UC12	Stationnement
--------------	---------------

Selon les dispositions du PLU.

Voir en annexe les normes minimales de stationnement.

ARTICLE UC13	Espaces libres et plantations
--------------	-------------------------------

Selon les dispositions du PLU.

🕒 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 UC14	Coefficient d'Occupation des Sols (COS)
--------------	---

Abrogé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

ARTICLE UC15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
--------------	--

Selon les dispositions du PLU.

ARTICLE UC16	Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques
--------------	--

Selon les dispositions du PLU.

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 12,5 mètres carrés chacune, auxquels s'ajoutent si nécessaire les circulations et les accès.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

Destination	Normes minimales
Habitation	<p>Maisons individuelles : 2 places</p> <p>Habitat groupé et immeubles collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place du studio au 1 pièce - 2 places du 2 pièces au 4 pièces - 3 places à partir du 5 pièces <p>Hébergement de personnes âgées : 3 places pour 10 chambres, 1 place par logement</p> <p>Dans les opérations collectives de logements, 1 place visiteurs sera exigée en complément des normes ci-dessus par tranche de 3 logements.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</p>
Hébergement hôtelier Autres hébergements et chambres individuelles	1 place par chambre
Bureaux	Une place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Une place par tranche de 25 m² de surface de vente jusqu'à 5000 m² de SP Dès 5000 m² de SP, 1 place supplémentaire par tranche de 32 m² de SP</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</p>
Artisanat, Industrie	<p>Jusqu'à 100 m² 2 places + de 100 m² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m²</p>

Exploitation agricole ou forestière	5 places par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (minimum 2 places)
Fonction d'entrepôt	2 places de 0 à 100 m ² et 1 place supplémentaire par tranche de 300 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres constructions et installations	<ul style="list-style-type: none"> - salles de spectacles et de réunions : 2 pl/10 personnes - équipements scolaires et périscolaires: 2pl/10 personnes - cultes : 1 pl/15 personnes - stades, sites de loisirs et de sports, IOP¹: 1 pl/10 personnes

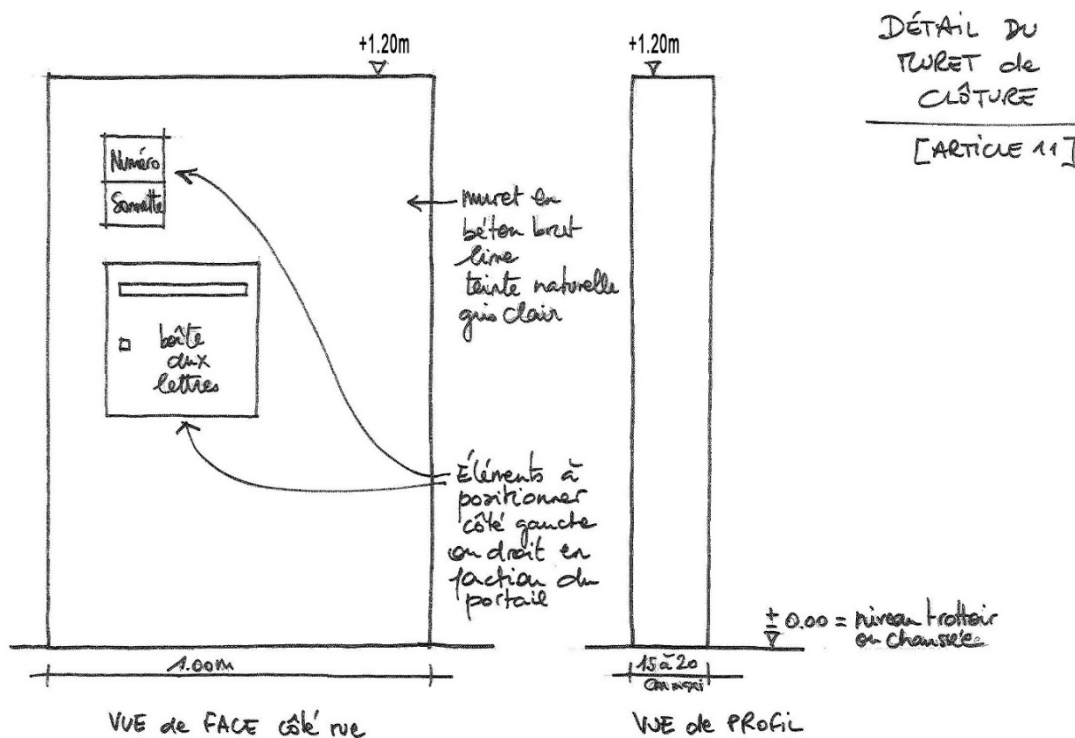
Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de chaque établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des cycles :

- enseignement primaire et secondaire : 1 m²/2 élèves ;
- immeubles collectifs de logements : 1 m²/100 m² de surface de plancher, à partir de 1000 m² S.P ;
 - habitation : 0.75 m² d'espace pour les cycles par tranche de 40 m² de SP entamée au-delà de 200 m² de surface de plancher.

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 11.10.2021

Mis à jour le 16.02.2022