

ARCHITECTE - URBANISTE



Espace Plein Ciel
5, Allée de l'Europe
67960 ENTZHEIM
Tél. 03 90 29 70 70
dessin67@bik-architecture.fr

MAITRE D'OUVRAGE



ZA du Serroir
54690 LAY SAINT CHRISTOPHE
Tél : 03 83 37 54 46
www.nexity.fr

MAÎTRE D'ŒUVRE - BET



C-K INFRA S-ARL
Bureau d'études
4a rue des Jardins
57300 MONDELANGE
Tél : 07 88 64 11 08

LOTISSEMENT « sur la Frontière »

Rue des Rossignols

57480 WALDWISSE

Dossier de Demande de Permis d'Aménager Modificatif

PA 057 740 20 N0001 M01

REGLEMENT- PAM10 PHASE 1

Projet N° 19148

Entzheim, 24 juin 2024

Dispositions générales

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au « Lotissement sur la Frontière » accessible via la rue des Pinsons.

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Waldwisse - à savoir le Plan Local d'Urbanisme de Waldwisse en vigueur à la date de dépôt de ce Permis d'Aménager, et sous réserves des dispositions de l'article R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et leurs modifications susceptibles d'intervenir - 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 lotissement sera divisé en 2 types de sous-secteurs, à savoir :

- **Sous-secteur A** : destiné à l'implantation de logements collectifs et/ou intermédiaires et leurs annexes.
- **Sous-secteur B** : destiné à l'implantation de de maisons individuelles, en bande, accolées, en bande ou jumelées, 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.

Section 1 – 1AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

1.1.-1AU – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sans complément

1.2.- 1AU – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sans complément

1.3.- 1AU – Condition d'urbanisation de la zone

Sans complément

Section 2 – 1AU – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1.-1AU – Volumétrie et implantation des constructions

En complément au document d'urbanisme en vigueur

2.1.10. Dans le sous-secteur B :

- Les façades des garages devront se situer à 5.50m de l'alignement de la voie de desserte des lots.
- L'implantation des façades principales devra être située dans une bande allant de 5 à 7.50 m par rapport à l'alignement de la voie publique (Cf. PA4).

2.1.12. La hauteur maximum des constructions est fixée selon les sous-secteurs :

- **Sous-secteur A** : Habitat intermédiaire R+1 avec possibilité de combles
- **Sous-secteur B** : Maisons individuelles R+1 avec possibilité de combles

2.2.-1AU – Qualité architectural, environnementale et paysagère

En complément au document d'urbanisme en vigueur

2.2.9. Toitures :

- **Sous-secteur A** : Habitat collectif et/ou intermédiaire à toitures à deux pans, à toitures plates ou multi pans.
- **Sous-secteur B** : Maisons individuelles à toitures à deux pans, à toitures plate ou multi pans.

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, appentis, vérandas, auvents, et autres éléments architecturaux complémentaires pourront être à toiture plate.

2.3.-1AU – Traitement environnemental et paysager des espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

En complément au document d'urbanisme en vigueur

2.3.2.

Les espaces situés entre les bâtiments et l'alignement de la voie du lotissement seront obligatoirement engazonnés et plantés de végétaux d'agrément et décoratifs (en dehors des entrées et des parkings).

2.3.3.

Dans l'ensemble des sous-secteurs : 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.

2.3.4. En termes de qualité environnementale :

- préserver les corridors écologiques par l'emploi d'essences locales pour les aménagements paysager ;
- intégrer des haies d'arbres en accompagnement des espaces publics ;
- concevoir l'orientation des façades des constructions pour favoriser les gains solaires passifs ;
- limiter les surfaces imperméabilisées ;
- employer des moyens diversifiés de stockage des eaux de pluies et utiliser l'eau de pluie pour assurer les besoins d'arrosage ;
- valoriser les structures de ruissellements naturels existantes.

2.3.5.

Dans l'ensemble des sous-secteurs : Sur les limites Sud et Est du lotissement, respecter les bandes inconstructibles de 3 à mètres (cf. PA4) dans laquelle sera planté une haie champêtre assurant la liaison avec les espaces agricoles.

2.4.-1AU – Stationnement

En complément au document d'urbanisme en vigueur

2.4.7. Dans l'ensemble des sous-secteurs : Toutes places de stationnements extérieures seront prioritairement traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement : en pavé à joint larges filtrant devant les entrées de garage et dalles gazon pour les stationnements privés hors garages.

2.4.8. Dans le sous-secteur A : Un minimum de 2 places de stationnements seront réalisées.

2.4.9. Dans le sous-secteur B : Un minimum de 3 places de stationnements dont 2 places extérieures obligatoires sera réalisées. Toutes les places extérieures seront placées perpendiculairement à la rue.

Section 3 – 1AU – EQUIPEMENT ET RESAUX

En complément au document d'urbanisme en vigueur

Eaux Pluviales / Eaux Usées

Chaque parcelle constructible est équipée de regards de branchement pour l'évacuation des eaux pluviales (toiture, descente de garage, drainage...) et d'eaux usées implantés en limite de propriété. Ces regards sont à raccorder au réseau principal. Les acquéreurs sont tenus de se raccorder gravitairement sur ce regard de branchement prévu sur leur parcelle à cet effet.

Les constructeurs devront veiller à obtenir tous les renseignements nécessaires pour fixer les niveaux altimétriques d'implantation (raccordement au réseau d'assainissement, nappe phréatique...).

En cas d'impossibilité de raccorder le niveau le plus bas aux collecteurs, l'acquéreur supportera à ses frais la mise en place d'une pompe individuelle de relevage.

ANNEXES

Annexe 1 : Essence d'arbres et d'arbustes considérées comme locales

Arbres :

Erable champêtre, Erable plane, Erable sycomore, Charme, Epine blanche, Hêtre, Chêne pédonculé, Chêne rouvre, Robinier, Saules, Alisier blanc, Sorbier des oiseaux, Cormier, Orme à feuilles de charme, Orme blanc, Merisier et Alisier torminal.

Arbustes :

Amélanchier, Bois joli, Buis, Baguenaudier, cornouiller blanc, Cornouiller male, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Houx, Troène commun, Chèvrefeuille des haies, Potentille, Prunellier, Bourdaine, Eglantier commun, Rosiers, Sureau noir, Lilas, Viorne lantane et viorne boule de neige.

Arbres et arbustes fruitiers :

Cognassier, Noisetier, Noyer commun, Pommier, Poirier, Prunier, Cerisier, Châtaignier, Néflier commun, Merisier des oiseaux, Groseillier à grappe, Cassis, Framboisier, Myrtille et Mirabellier.