

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER **PA10 - RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Maître d'ouvrage :

Ville de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG
www.strasbourg.eu

Bureau d'étude :

Ingérop
1 rue du Parc – BP 21011
67031 OBERHAUSBERGEN Cedex
03 88 13 60 60
ingerop.strasbourg@ingerop.com

Architectes-urbanistes :

K&+ Architecture Globale
2 rue de Gribeauval
67100 STRASBOURG
03 88 75 99 20

DeAarchitectes
9 avenue Auguste Wicky
68100 MULHOUSE
03 89 32 52 95

Paysagistes :

Acte2Paysage
24 rue des Erables
67210 OBERNAI
03 88 95 07 52

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en vigueur imposées aux propriétaires des lots du quartier Archipel 2, conformément aux prescriptions applicables à la zone UDI du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce règlement vient compléter les règles édictées par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le dossier approuvé et à jour de la modification n°2 du 27 septembre 2019.

Archipel 2 est principalement constitué de locaux commerciaux, tertiaires et de logements. Toute construction devra se conformer au Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur et aux annexes jointes au présent règlement. Il convient aux acquéreurs de s'informer sur les éventuelles modifications de documents depuis la rédaction de celui-ci.

Le Parc au nord du site fait partie de l'opération et vient prendre place sur certaines parcelles appartenant à VNF, mais il ne se trouve pas dans le périmètre de la présence demande de permis d'aménager.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quel titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière d'Archipel 2. Les règles d'urbanisme du PLUi et OAP applicables aux lots seront celles en vigueur à la date de délivrance du permis d'aménager. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UDI

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Dans les zones à superficie non construite (cf. PA 4), les espaces peuvent être aménagés, dans la continuité du parc. Y sont interdits dans ces zones les locaux poubelles, les locaux vélos, les constructions en sous-sol et en superstructure. Les éléments paysagers nécessaires à la valorisation de l'espace (cheminements, mobilier urbain, escaliers, rampes, kiosque, muret, ...) sont autorisés.

Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Par délibérations :

- du Conseil municipal de la Ville de Strasbourg en date du 22 février 2016 « Avis sur PLU Arrêté », par laquelle la Ville a demandé que l'opération Quartier d'Affaires International soit sortie du dispositif SMS (secteur mixité sociale)
- du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 16 décembre 2016 « Approbation du PLU », qui approuvé et entérine la demande de la Ville de Strasbourg
- du Conseil municipal en date du 25 septembre 2017 qui fixe à 20 % la part de logement social à réaliser sur l'ensemble du Wacken.

La part de logements sociaux exigible sur Archipel 2 est fixée à 20 % du nombre de logements.

Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Pour l'interface entre les constructions destinées aux logements et l'espace public, chaque bâtiment des lots I, J, G et F comporteront une entrée indépendante identifiable par une adresse propre. Chaque bâtiment comportera au moins un accès par rampe et un accès par escalier.

Les accès aux parkings souterrains sont à réaliser sur les façades prévues à cet effet, conformément au plan de composition d'ensemble (PA 4). Un seul accès aux parkings souterrains par lot est autorisé, sauf pour le lot H qui peut en comporter deux. L'accès au sous-sol du lot I se fait par une entrée mutualisée avec le lot M.

Les commerces créés auront une séquence d'entrée avec des vitrines et doivent être accessibles par une rampe et des escaliers. La mutualisation d'une entrée au commerce et aux logements est possible.

Article 4 UD et 5 UD :

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Les transformateurs publics et privés devront obligatoirement être accessibles depuis la voie publique, en dehors des zones soumises à contrôle d'accès (cf. PA 4).

Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux règles indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA 4).

Les avant-corps en surplomb sur le domaine public sont possibles seulement sur les façades identifiées sur le plan de composition d'ensemble (PA 4), et seulement si leurs saillies sont réalisées à une hauteur minimale de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Le débord maximum des surplombs sur espace public est de 1,50 mètres.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se conformer aux règles indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA 4).

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

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra se conformer aux règles indiquées sur le plan de composition d'ensemble (PA 4).

Article 9 UD : Emprise au sol

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Sans complément aux règles du PLUi.

Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

A titre informatif, selon le PPRi, la cote supérieure du plancher du premier niveau de tous les bâtiments doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote des plus hautes eaux (CPHE) augmentée d'une revanche de 0,30 cm, soit +137,30 m IGN69.

Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

I. Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être non pleines et réalisées de façon à assurer la transparence hydraulique et à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue. Les murs bahuts sont donc interdits.

Les clôtures sur l'espace public doivent être constituées de matériaux pérennes et résistant aux dégradations. Sont interdits les grillages souples, les lattages en PVC, les canisses et tout autre système d'occultation rapportés.

Les clôtures en cœur d'îlot sont uniquement autorisées pour les lots J, G, F, I et M.

Les clôtures présenteront une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m. Suivant les contraintes topographiques, l'arase supérieure de la clôture sera soit d'altimétrie constante (sous réserve qu'elle n'excède par 1,50 m sur sa hauteur la plus importante), soit parallèle au terrain. Les clôtures en dent de scie sont proscrites. Les clôtures seront munies d'un espace de 15 cm sous la lisse basse permettant le passage de la faune.

Des portillons peuvent être proposés pour permettre l'accès aux jardins privés depuis le Parc, et présenteront une hauteur harmonieuse avec les clôtures.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives. Les haies mono-spécifiques sont interdites, elles seront composées d'essences arbustives diversifiées. L'utilisation de thuyas est interdite.

2. Traitement des bordures

Les voliges formant la limite entre les terrains d'assiette public et privée doivent se trouver obligatoirement sur la limite intérieure de la parcelle.

3. Traitement des façades

Les descentes d'eau pluviales des balcons devront être intégrées à la conception de la façade. Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

4. Volumétries des façades

Dans le cas d'une construction à morphologie complexe (arrondi, façade courbe, retrait), la ligne d'implantation des constructions est obligatoire sur au moins 70 % de leur longueur, par façade.

5. Traitement des toitures

Les toitures sont considérées comme la cinquième façade des bâtiments. Les couronnements seront traités par un élément architectural ou de la végétation.

Les toitures des parkings et des interfaces en rez-de-chaussée devront être traitées comme des espaces paysagers.

La végétalisation de la toiture devra répondre aux objectifs du CBS propres à chaque lot (cf. annexe – CBS). Les toitures végétalisées devront respecter des épaisseurs de terres minimales selon les types de strates :

- 30 cm de terre végétale saine pour toute surface semée
- 80 cm de terre végétale saine pour toute strate buissonnante
- 1,50 m de terre végétale saine pour toute strate arborée

Les échelles à crinoline sont interdites en toiture. Les toitures devront être accessibles au moyen de lanterneaux communiquant avec les espaces communs. Les toitures devront être protégées au moyen de garde-corps fixes. Ces garde-corps devront être intégrés dans la logique de conception de la façade. Les installations techniques présentes sur toiture devront être habillées afin de masquer leur vue à tous.

Article 12 UD : Stationnement

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Règle retenue pour l'ensemble de l'aménagement d'Archipel :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher à vocation tertiaire

Chaque lot privé disposera de son stationnement en sous-sol. La surface au sol étant insuffisante, le complément de place de stationnement se fera par une offre de parking public sur les lots H et C, sous la forme de parkings silos.

Parking silo C

Le dernier niveau du parking silo sera couvert. Sa toiture devra répondre aux exigences urbaines et paysagères du PA 4 (CBS – cf. annexes).

Parking silo H

Le dernier niveau du parking silo sera couvert et végétalisé. Sa toiture devra être aménagée afin de créer un jardin pour les trois tours de logement.

Parkings lots privés

Les parkings en superstructure sont interdits hormis les deux parkings silos des lots C et H. Les parkings surfaciques privés sont interdits.

Parc à vélos

Les locaux et stationnements vélos couverts sont interdits dans les surfaces non constructibles (cf. article I).

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

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Un coefficient de biotope par surface (CBS – cf. annexes) a été instauré sur l'ensemble du lotissement. La détermination du CBS, par secteur, doit permettre le renforcement à la fois du cadre de vie et du potentiel de biodiversité de l'espace urbain. Chaque lot doit se référer aux CBS énoncé en annexe et répondra au CBS indiqué sur le plan de composition d'ensemble (PA 4).

L'aménageur de l'ilot devra se conformer au CBS minimum de son projet d'aménagement à l'aide des formules ci-contre : CBS = Surface favorable à la biodiversité / surface de plancher totale du projet.

Chaque parcelle devra planter des arbres tiges (cf. PA4) de forces 20/25 soit un arbre tous les 100m² de pleine terre (espace non bâti). Les essences choisies devront être d'origines locales et non invasives.

Le pourcentage minimum d'espace non constructible est indiqué dans la PA4. Seront autorisés dans ces espaces :

- cheminements
- terrasses
- escaliers et rampes
- espaces plantés
- pergolas
- mobiliers (bancs, jeux enfants, arceaux vélos, corbeilles de propreté, ...)

Ne seront pas autorisés (liste non exhaustive) :

- locaux vélos couverts
- locaux techniques (transformateur, ordures ménagères)
- stationnements de véhicules
- tout élément bâti (clos et couvert)

Les édifices techniques et grilles VH/VB devront être intégrés aux aménagements paysagers.

Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

La surface de plancher maximale autorisée est de 74 000 m². La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

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

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Les immeubles d'habitation devront être raccordés au réseau de chaleur urbain mis en place, la possibilité de ne pas s'y raccorder étant laissée aux immeubles de bureaux.

Article 16 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Selon dispositions du PLUi, complétées comme suit :

Sans complément aux règles du PLUi.