DORLISHEIM
ÉCO-LOTISSEMENT

Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)



Commune
de Dorlisheim

K+ ARCHITECTURE GLOBALE

acte2 paysage.

M2i MEYER INGÉNIERIE D'INFRASTRUCTURE

- CPAUPE validé à la date du ...

Sommaire

Avant-propos **p.5**

I. Le projet : contexte et présentation **p.6**

1. Localisation et contexte p.7

2. Le projet et ses enjeux p.8

3. Les orientations d'aménagement p.9

4. Comprendre l'aménagement p. 11

5. Le Spielstrasse p. 12

6. Le parc paysager p. 14

II. Préconisations architecturales **p.17**

1. Volumétrie des constructions p.17

2. Implantation et orientation du bâti p.19

3. Les matériaux p.21
   3.1. Les façades p.22
   3.2. Les toitures p.25
   3.3. Les gouttières p.26
   3.4. Les places de stationnement p.27

4. Vers une architecture bioclimatique p. 29

III. Préconisations pour les extérieurs **p.31**

1. Préconisations paysagères p.31

2. Revêtements p.32

3. Clôtures et plantations p.33

4. Intégration des éléments techniques p.42

5. Annexe et abris de jardin p.43

6. Vivre avec la biodiversité p.45

7. La gestion des eaux de pluie p.46

8. La gestion des déchets p.48

9. Entretien des espaces verts p.49

Annexes **p.50**

La marche à suivre pour les acquéreurs et les modalités de suivi p.52

Avant-propos







Extraits visuels du lotissement

Le présent CPAUPE (Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) a pour objectif d'accompagner la réalisation du quartier afin d'assurer une cohérence entre le projet urbain public et les projets privés au regard des différentes thématiques (architecturales, urbaines, paysagères et environnementales).
Il est destiné aux constructeurs, promoteurs et acquéreurs des lots dans l'objectif de les orienter et de les guider dans leur projet afin que ceux-ci s'approprient et s'intègrent au mieux dans le futur quartier. Il leur est demandé de respecter le niveau de qualité souhaité.

Ce cahier de prescriptions vient en complément des règles et préconisations définies dans le permis d'aménager et du PLU de la Commune de Dorlisheim et devra au même titre être respecté.

Avant le dépôt de chaque dossier de permis de construire en mairie, celui-ci doit être soumis à l'appréciation de l'architecte coordinateur de l'opération (K&+ architecture globale). La marche à suivre est donnée en annexe.

L'enjeu principal de ce futur quartier situé non loin du centre-bourg de Dorlisheim est d'en faire un lieu de vie agréable et appropriable par tous, s'intégrant pleinement dans le tissu et aux usages du secteur.

I. Le projet : contexte et présentation

1. Localisation et contexte



Un ensemble interface entre le centre urbain et les parcelles agricoles

Le site se situe au sud-ouest de Dorlisheim au croisement des rues de la Chapelle et Ettore Bugatti. Le site mesure un peu plus de 2,3 hectares. Le périmètre du futur lotissement est occupé par des parcelles agricoles et des traversantes de vergers. Sa proximité avec le centre-bourg de Dorlisheim donne toute sa valeur à l'échelle du vélo et du piéton et place les services et les équipements à portée de main.

Au nord et au sud, le tissu urbain est constitué essentiellement d'habitats individuels et intermédiaires. A l'est se trouvent des terrains agricoles, futurs fonciers pour l'extension du quartier.
De longues franges arborées structurent et caractérisent le site actuel. Ces lignes marquent le paysage, à la fois d'est en ouest mais également du nord au sud.
Elles guideront l'organisation urbaine du futur quartier et une attention particulière devra être portée à leur préservation.

En arrière-plan, les coteaux couverts de vignes et les grands bosquets boisés caractérisent le tableau paysager du site. Ils seront observés et mis en évidence par la création de vues dégagées, aussi bien depuis les espaces privatifs que depuis l'espace public.

Toutes ces composantes seront prises en compte dans le projet urbain afin de valoriser cette richesse paysagère dans le but d'en magnifier le lieu et le cadre de vie des futurs habitants

2. Le projet et ses enjeux

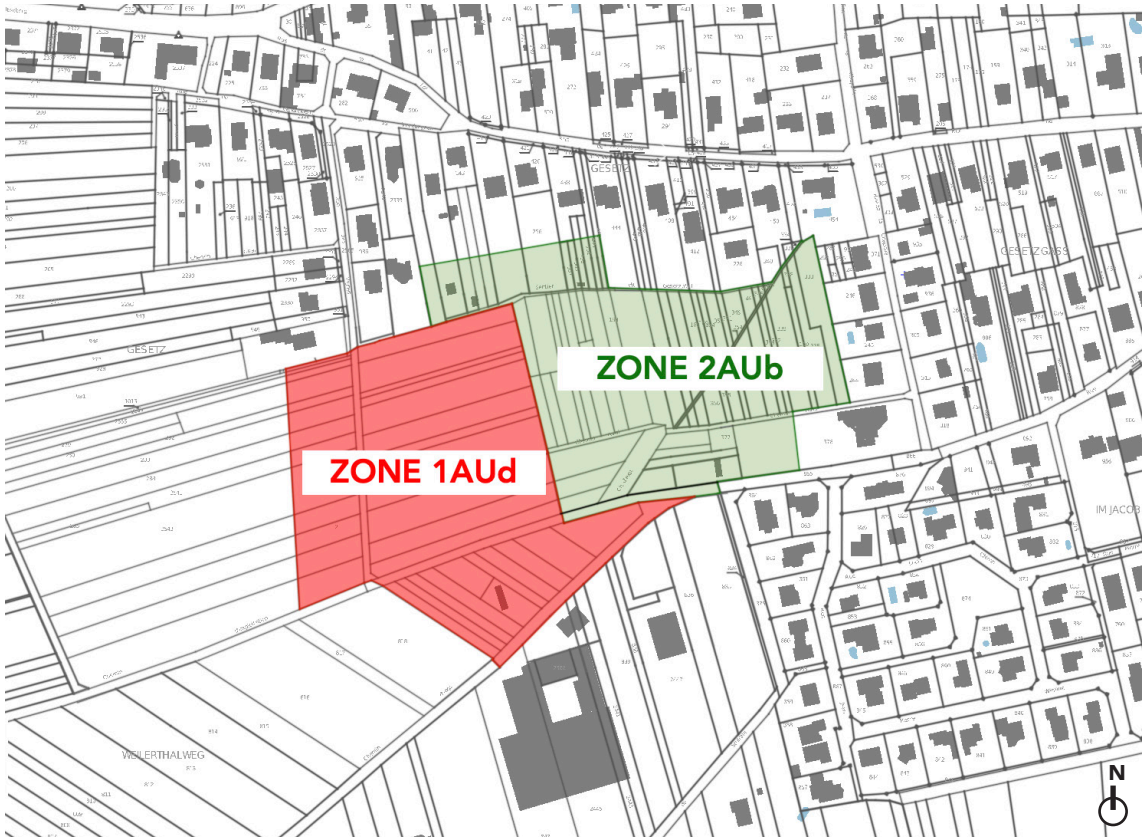
L'étude urbaine porte sur la zone 1AUd soumise au Plan Local de l'urbanisme (PLU) de la commune de Dorlisheim.

Notre zone 1AUd fonctionne en relation directe avec la zone 2AUb limitrophe, qui sera urbanisée dans un second temps. Il est important de la prendre en considération et de l'intégrer dans **une réflexion globale pour un quartier durable et évolutif avec le temps.**

La desserte de notre site se fera par la rue des Vignes et la rue Ettore Bugatti. Cette dernière relie le futur quartier à l'école maternelle non loin et le centre-bourg avec tous ses commerces de proximité, lui donnant une place centrale et dynamique dans Dorlisheim. Pas besoin de prendre sa voiture, tous les déplacements de première nécessité peuvent se faire à pied ou à vélo.

Un accès sera conservé vers la zone 2AUb.

Au PLU, le site est une **zone principalement destinée à de l'habitat**, avec la possibilité de créer quelques services et activités économiques.
Une **densité résidentielle de 30 logements à l'hectare** est demandée, permettant de libérer du sol pour créer des espaces verts et partagés, tout en proposant des parcelles aux tailles variées.



Un quartier en deux temps

3. Les orientations d'aménagement



Rechercher une **continuité avec le site** et les constructions déjà existantes pour une meilleure **cohérence paysagère et architecturale**



Explorer de nouvelles formes urbaines aux **typologies variées, résilientes, durables**, agréable à vivre en favorisant une **mixité intergénérationnelle**



Construire de l'**éco-habitat**, implanté bioclimatiquement, favorisant les **économies d'énergie**



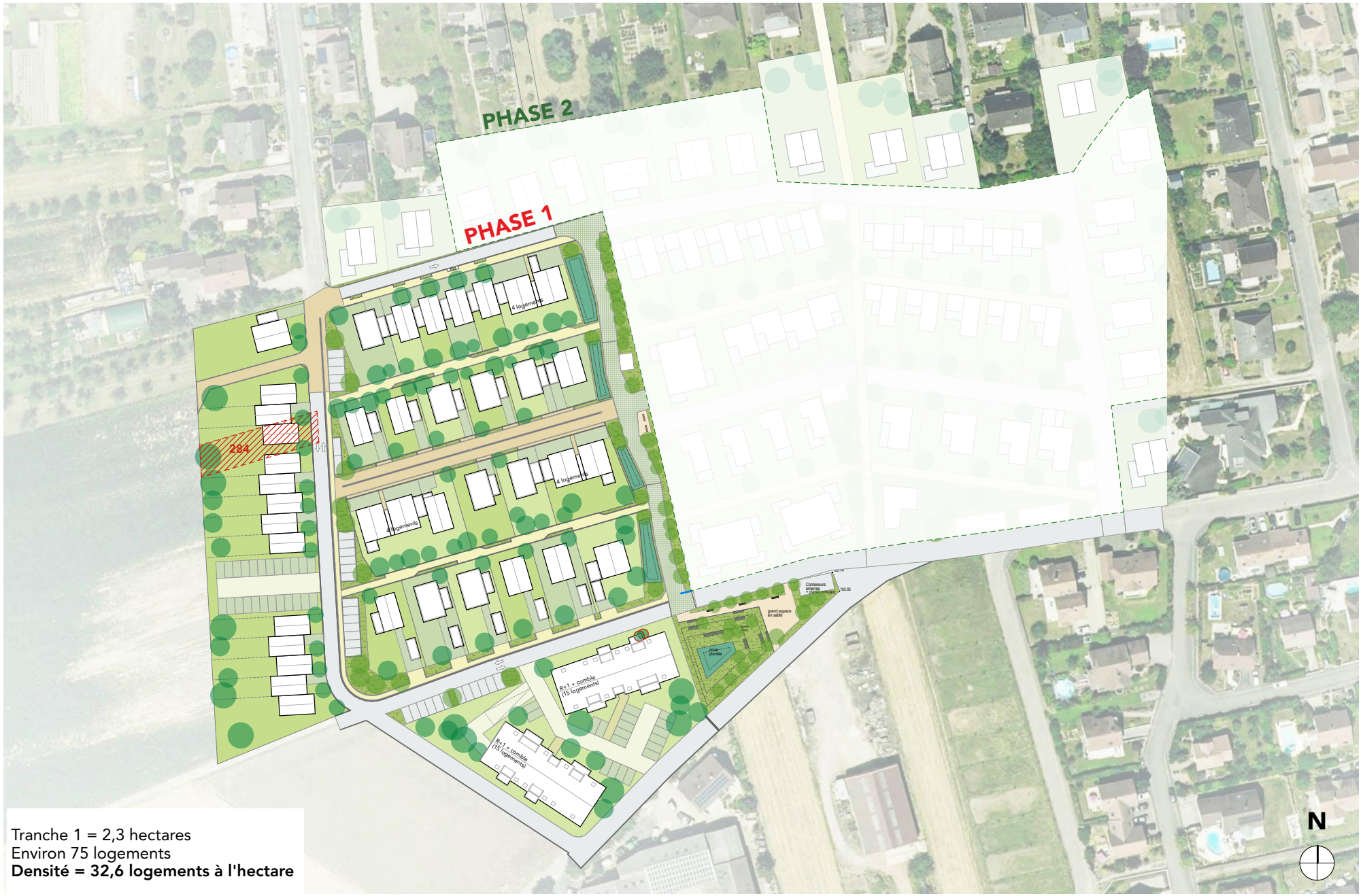
Hiérarchiser les dessertes et les voies de circulation **en favorisant les déplacements doux**



Grâce à une densité résidentielle, libérer des **espaces de liens sociaux** entre les habitants et les futurs habitants.

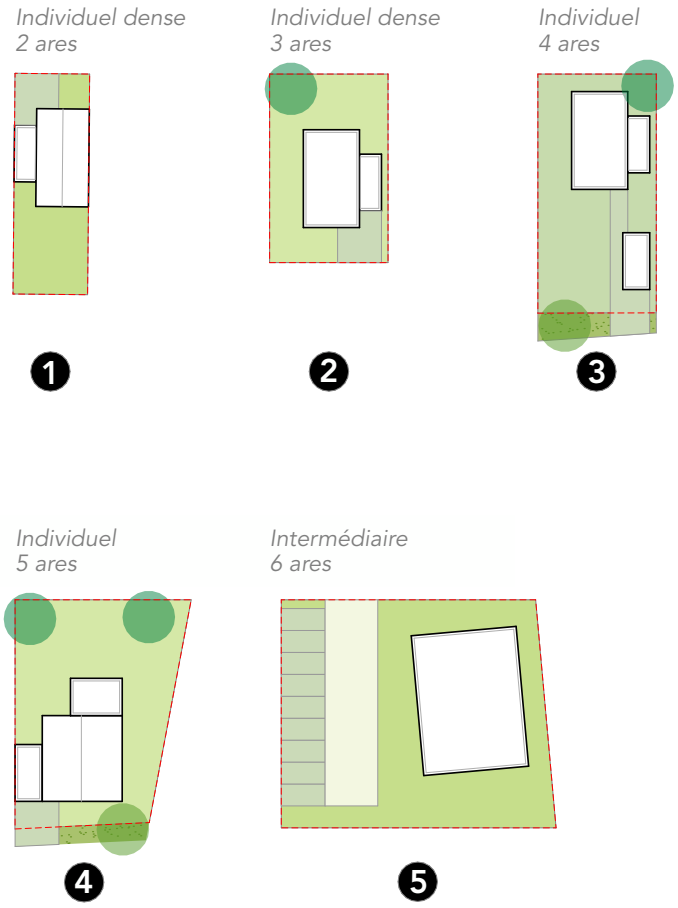


Prendre en compte l'impact de l'aménagement sur l'Homme et l'environnement en ayant une **réfléxion sur le confort visuel, l'éclairage, le bruit et le maintien de l'équilibre entre nature et Homme**



Tranche 1 = 2,3 hectares
Environ 75 logements
Densité = 32,6 logements à l'hectare

Réaliser un quartier d'ensemble agréable à vivre



Exemples de typologies bâties proposée dans le lotissement

4. Comprendre l'aménagement

L'enjeu principal de l'aménagement du quartier était de réaliser un **quartier évolutif** avec une phase 1 (zone 1AUd) qui pourra s'étendre sur une phase 2 en zone 2AUb. Le but étant de **réaliser un projet d'ensemble cohérent**.

L'aménagement s'articule autour d'une voirie principale sous la forme d'un bouclage provisoire, qui pourra, dans un second temps, s'étendre sur la phase 2 du projet. Des voies plus douces, sous la forme de venelles, viendront compléter le système viaire.

Les typologies bâties sont pensées pour s'intégrer au mieux à l'environnement urbain et paysager dans lequel vient se glisser le projet, avec des bâtiments en R+1+comble ou attique maximum. L'implantation des bâtiments est réalisée de telle sorte que les constructions puissent bénéficier du meilleur ensoleillement.

En terme de paysage, il s'agissait de constituer des corridors écologiques judicieusement placés le long des venelles piétonnes ou voiries d'accès, confortant les franges de vergers existantes.

Cette disposition végétale permet d'intimiser les espaces privatifs de manière raisonnée, au profit de la biocénose locale (refuges pour la petite faune, abris, essences mellifères...).
Ces franges nourricières seront composées d'essences comestibles pour les futurs habitants.

A l'est de la phase 1 et au cœur du projet d'ensemble, une large zone plantée permet de gérer en partie les eaux pluviales du site. Des végétaux hygrophiles seront judicieusement choisis afin de favoriser le développement de la biodiversité du secteur.

5. La Spielstrasse

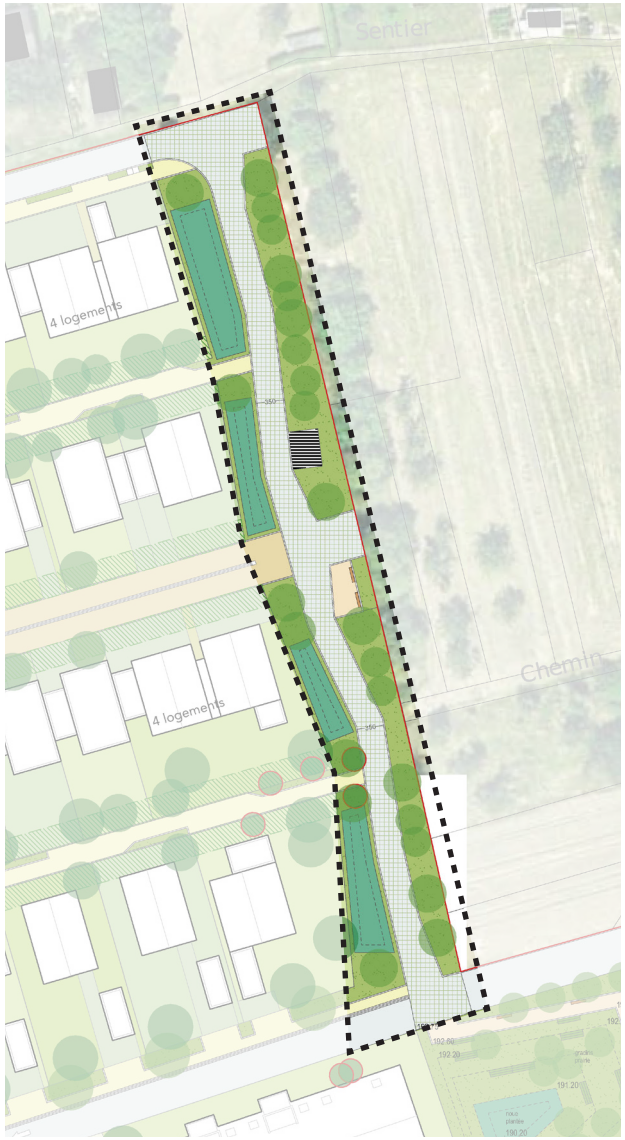
À l'est, une rue « **mutable** » permettra de créer le lien entre la première phase du quartier (zone 1AUd) et la deuxième phase (zone 2AUb).

Imaginée comme une rue arborée favorisant les déplacements et l'appropriation des modes doux ; la Spielstrasse permettra en premier temps de créer une boucle pour le passage du camion OM lors de la première phase.

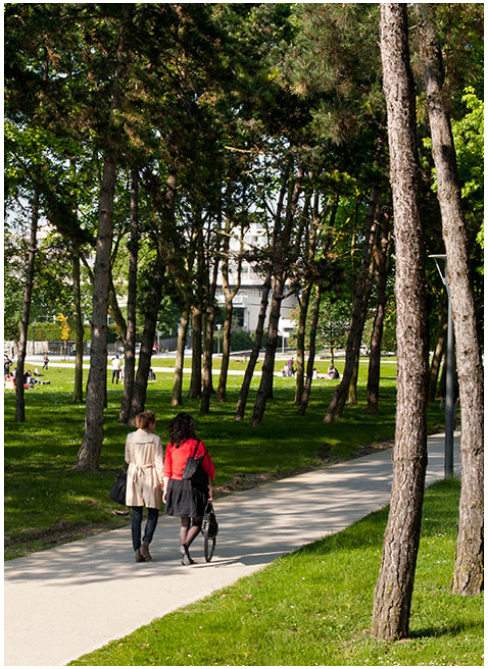
A long terme, cette rue deviendra la dorsale centrale, végétale et sociale du quartier. Elle sera uniquement réservée aux modes doux. Nous souhaitons que celle-ci évolue, d'un lieu de passage à un lieu d'arrêt ; où il sera possible de voir des voisins palabrer de longues minutes sous un arbre ou des enfants jouer au ballon à proximité de leurs logements.

De plus, la qualité et la diversité des aménagements plantés permettront de créer des zones favorisant le développement de la biodiversité du secteur.
Des noues plantées seront intégrées à l'aménagement paysager à l'ouest de la Spielstrasse ; une partie des eaux pluviales du quartier y seront récupérées.

Le choix du revêtement de la Spielstrasse se portera sur des matériaux perméables ou semi-perméables (pavés à joints graviers ou gazon, stabilisé, terre-pierre...).



La Spielstrasse : lieu de passage mutable - 1/1000e




Promenades arborées

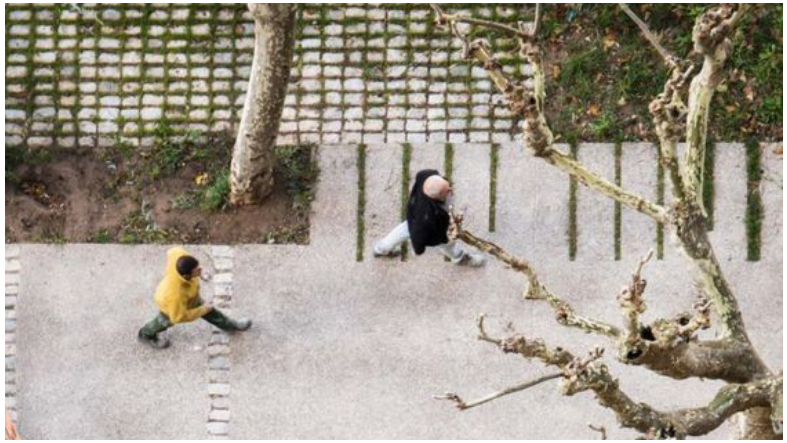








MATÉRIALITÉS





sablé



terre-pierre



pavés gazon



pavés

6. Le parc paysager

Un parc paysager sera intégré à l'aménagement du quartier.
Il créera une rotule à la fois urbaine et paysagère entre les nouvelles habitations, les pavillons voisins et le Haras du Knistelberg

A profit de tous, ce parc offrira divers jeux et équipements sportifs (agrès). Il intégrera également de grand gradins engazonnés et arborés.
Cette organisation permettra de créer une multitude d'ambiances : des espaces engazonnés ensoleillés, des refuges ombragés lors de la période estivale, des zones en sablé libres à l'appropriation (boulodrome, événements festifs...)...
Quelques assises pourront être installées dans la promenade de ce parc ainsi que dans l'aménagement des gradins engazonnés.

Le choix des revêtements de sols se portera sur des matériaux perméables, afin de favoriser au mieux l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
Ainsi, plusieurs options pourront être imaginées selon l'usage de chaque sous-espace : en sablé/stabilisé pour les cheminements, en mulch pour les zones de jeux, en pavés filtrants ou bois pour créer des petites placettes...



Le parc au sud : sport, détente et jeux - 1/1000e

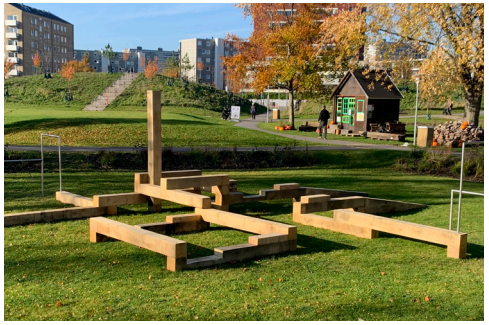






s'installer dans la topographie : gradins / buttes







jeux d'équilibre



agrès

MATÉRIALITÉS





sablé



mulch

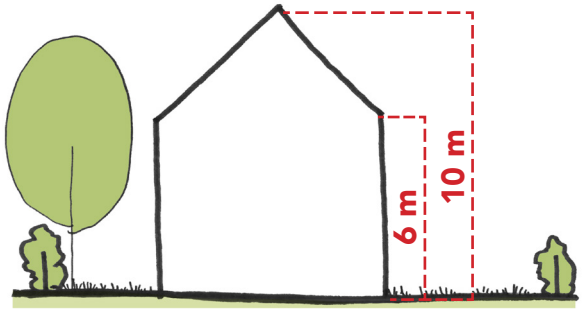


pavés drainants



platelage bois

II. Préconisations architecturales



Hauteurs maximales dans le cas d'une maison à toiture à pentes

1. Volumétrie des constructions

Ce que dit le PLU

. La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

. L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

. La hauteur maximale des constructions pour l'habitation est fixée :
- à 6 m à l'égout de toiture
- à 10 m au sommet de la toiture ou à 9 m au sommet de l'attique.

. La hauteur maximale pour les autres constructions est fixée à 5 m.

. Au delà de 20 m des voies ouvertes à la circulation, la hauteur hors tout de toutes les constructions est fixée à 4 m.

Le regard de l'architecte

. Penser les volumétries des constructions dans la **continuité des constructions existantes** du quartier et du centre-bourg avoisinant.

. Les fonctions et usages du logement justifient la volumétrie générale.

. Les bâtiments devront être construits en **volumes simples**.

. Privilégrier les balcons et terrasses filantes sur la façade sud. Ils joueront un rôle de pare-soleils horizontaux l'été et laisseront pénétrer les rayons plus bas d'hiver.

. Les vérandas, jardins d'hiver, pergolas devront être en cohérence avec les volumes et matériaux de la construction principale.

NON



Ne pas faire de toiture noire



Ne pas multiplier les volumes



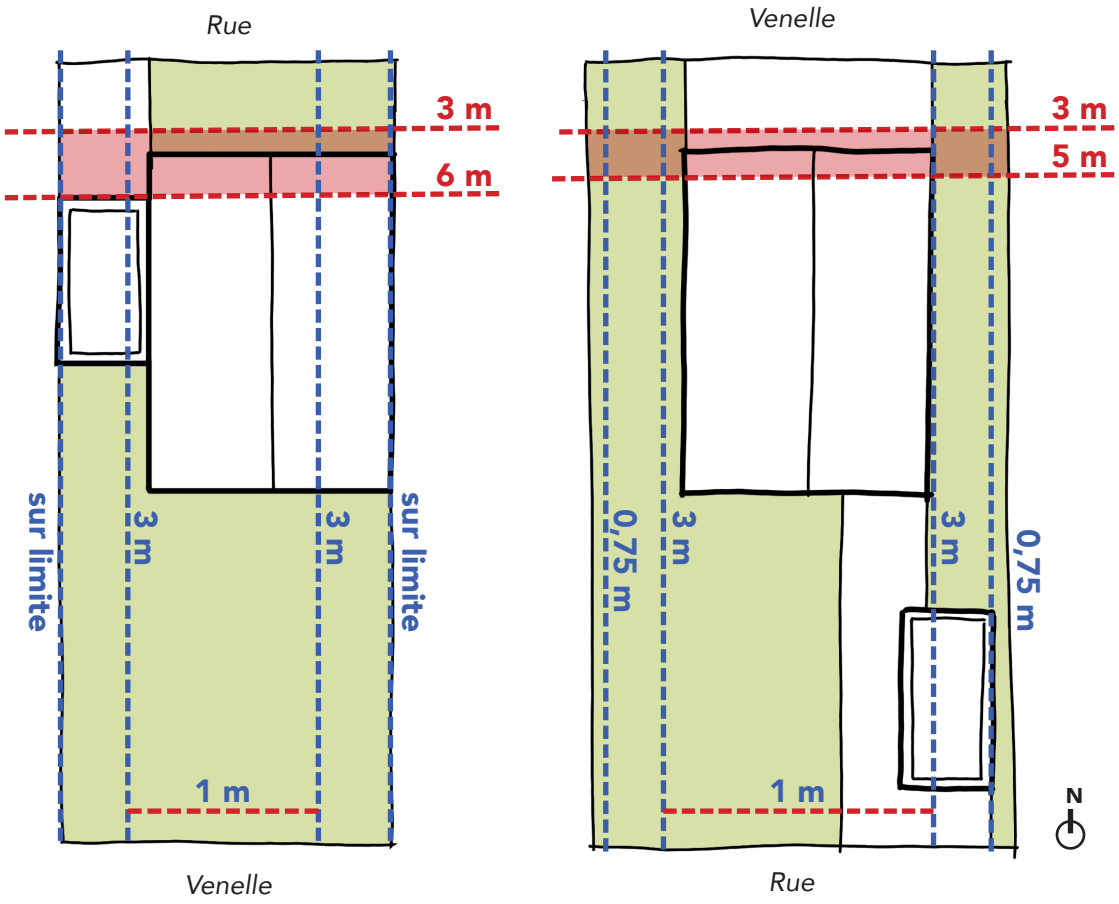
Faire une architecture que l'on trouve dans notre région

OUI









Recul par rapport au domaine public
Recul par rapport aux limites séparatives

Principes d'implantations des constructions sur la parcelle

2. Implantation et orientation du bâti

Ce que disent le PLU et le Permis d'aménager

Par rapport aux limites sur domaine public :

Maisons individuelles, jumelées ou groupées :
. Au moins la moitié de la façade sur rue des constructions principales, devra s'implanter dans une bande comprise entre 3 et 6 mètres de l'alignement de la voirie.
. Dans les cas des parcelles au sud des venelles, la règle précédente ne s'applique pas. Afin de profiter d'une meilleure orientation, la façade des constructions principales devront s'implanter entre 3 et 5 mètres de l'alignement des venelles. Seuls les garages peuvents'implanter au sud, à 1 m minimum de l'alignement de la voirie.

Dans le cas d'autres typologie de logement (collectif), les constructions devront s'implanter à au moins 1 m de l'alignement des voiries publiques ouvertes à la circulation ou piétonnes.

Par rapport aux limites séparatives :

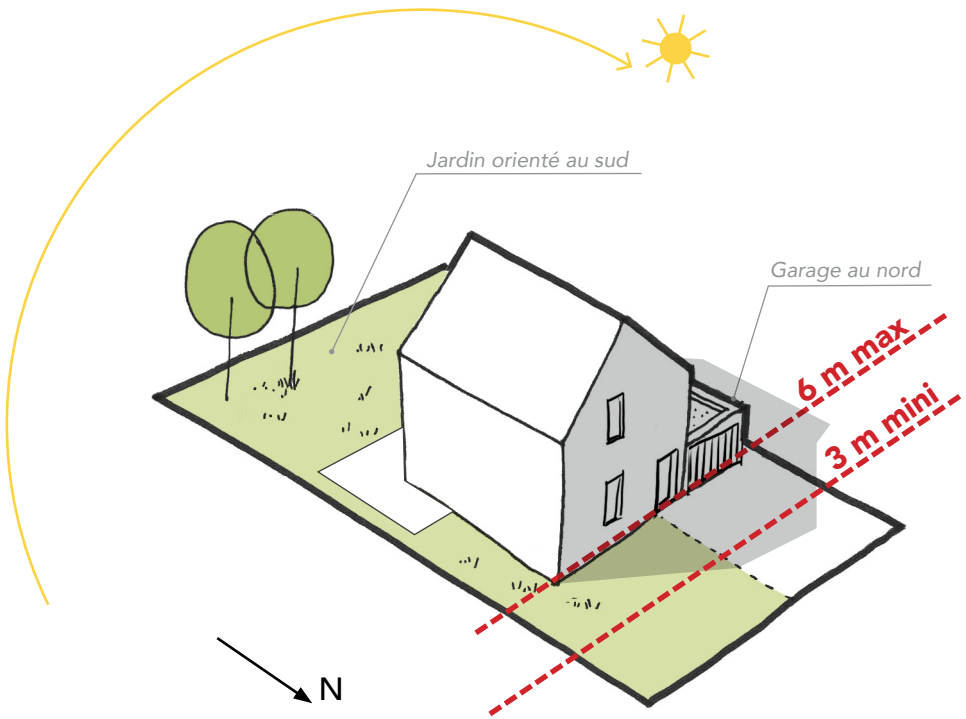
. Pour les lots destinés à des maisons individuelles : seuls les garages, annexes à la construction principale, peuvent être implantés à 75 cm de la limite séparative (sauf en cas de maisons jumelées ou d'habitat groupé qui peuvent se mettre en limite).
. Sinon l'implantation se fera soit à 75 cm de la limite séparative, soit la D=H/2 ≥ 3 m.

Le regard de l'architecte

. Eviter les masques solaires dus à l'implantation d'une nouvelle construction.

. Penser les ouvertures, la forme et l'implantation des constructions pour optimiser l'isolation thermique, l'apport de lumière naturelle et la protection au vent.

. Soigner l'implantation du garage par rapport à la construction principale afin de conférer au front de rue une identité particulière. Les garages ne pourront pas être dissociés de la volumétrie principale.



Principe d'implantation du bâtiment sur la parcelle

3. Les matériaux

Ce que disent le PLU et le Permis d'aménager

. Il est admis d'utiliser des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

. Les châssis de toit, panneaux solaires et photovoltaïques et tous les équipements liés aux énergies renouvelables seront intégrés dans la composition des toitures et des façades.

. Les éléments techniques situés en toiture devront être dissimulés pour ne pas être visible depuis le domaine public (acrotères surélevés ou grille de protection visuelle).

. Pour les constructions principales et les annexes, les éléments décoratifs étrangers à la région (piliers, balustrades, colonnes, tourelles, etc.) et ceux de style grec, romain, rococo, sont interdits. Tous les effets de pastiche (sculptures ou autres éléments décoratifs) sont interdits. Toute imitation de matériaux sera interdite. Sont interdits, tous les matériaux avec un aspect brillant, et les constructions en rondins de bois.

. L'ensemble des menuiseries de bâtiments, devra être traité dans le même matériau et la même couleur. Les hublots sont interdits.

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

. Un souci particulier devra être apporté au traitement des façades (soubassements et rez-de-chaussée) afin d'assurer une pérennité dans le temps.

. La teinte des matériaux sera tirée du nuancier traditionnel (gris clair, beiges, ocres, roses, blancs cassés, sable, taupe, terres, rouilles, etc…) à l'exclusion formelle du blanc, des gris foncés et des couleurs trop accentuées. Aucune teinte vive ne sera acceptée afin de ne pas créer de point d'appel visuel injustifié.

Le regard de l'architecte

. Utiliser des matériaux durables et pérennes, en anticipant leur vieillissement.

. Dans la mesure du possible, utiliser des matériaux locaux et/ou biosourcés de façon à réduire l'empreinte carbone (bois, isolation chanvre, ...).

3.1. Les façades

Le regard de l'architecte

Les matériaux à préconiser sont (à titre d'exemple) :
. **maçonnerie enduite** (3 couches minimum),
. enduits à base de **matériaux naturels** : chaux aérienne, chanvre, terre,…
. **béton** (matricé, lissé, teinté dans la masse…)
. bardage bois (peint thermolaqué, auclavé naturel,…). Il est recommandé de prégriser, teinter dans la masse ou avec une finition (lasuré, huile ou peinture) le bois de façon à le protéger
. bardage métallique (zinc pigmento, ...)
. pierres naturelles, agrafées…

Les matériaux à éviter :
. enduit à base de plâtre, hydraulique et aérien avec une seule couche
. enduit de finition rustique et grossière
. bardage en PVC
. matériaux reconstitués, de pastiches, d'imitation de matériaux (fausses briques, faux plans de bois)
. utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing brut, briques, carreaux de plâtre, …)
. briques de parement
. enduit mince sur isolant en rez-de-chaussée (mauvaise tenue dans le temps)
. les rondins de bois type chalets.

Les rajouts, décors, modénatures non justifiées sont proscrits.

NON



Brique de parement, couleur de toiture



Utilisation à nu de parpaings



Utilisation de rondins de bois en façade

OUI



Bardage bois



Bardage zinc pigmento



Béton



Enduit

NON





Teintes vives interdites



Démultiplication des matériaux et couleurs en façade

Le regard de l'architecte

. Utiliser la palette de teinte ci-contre.

. Eviter l'effet patchwork par démultiplication de matériaux.

. Le choix des couleurs sera soumis au regard de l'architecte conseil du projet.

OUI

Teintes pour les façades à utiliser : peintures et crépis

CH 12F72 *Gris Lecourbe*	**CH 12F33** *Bleu Choisy*	**CH 11F42** *Beige Babylone*	**CH 11F55** *Beige Foch*	**CH 10F17** *Blanc Berault*	**CH 11F72** *Beige Bagatelle*
CH 11F71 *Beige Mermoz*	**CH 12F75** *Gris Celton*	**CH 11F29** *Beige Rambuteau*	**CH 11F40** *Beige Roseraie*	**CH 10F21** *Blanc Wagram*	**CH 10F13** *Blanc Université*
CH 11F73 *Beige Reynerie*	**CH 11F82** *Beige Brossolette*	**CH 12F34** *Bleu Ivry*	**CH 10F99** *Rose Duvernet*	**CH 11F41** *Beige Pleyel*	**CH 10F31** *Beige Odéon*
CH 10F32 *Jaune Vavin*	**CH 10F16** *Blanc Concorde*	**CH 12F74** *Gris Boissière*	**CH 11F88** *Vert Fives*	**CH 12F35** *Bleu Lourmel*	**CH 11F44** *Beige Agnettes*
CH 11F67 *Beige Guillotière*	**CH 12F24** *Gris Rennes*	**CH 11F80** *Beige RIhour*	**CH 11F52** *Beige Cordelier*	**CH 11F76** *Beige Ramonville*	**CH 11F89** *Vert Cleunay*

Teintes pour les soubassements

CH 12F62 *Ombre liège*	**CH 12F26** *Bleu Châtillon*	**CH 11F39** *Châtain Courtille*	**CH 12F77** *Gris Tourelle*	**CH 11G95** *Vert Atalante*	**CH 11F38** *Châtain Convention*
CH 12F62 *Ombre liège*	**CH 12F25** *Gris Gaîté*	**CH 10F46** *Ocre Pyramides*	**CH 11F30** *Beige Maubert*	**CH 12F73** *Gris Ambroise*	**CH 12F14** *Vert Varenne*

Le regard de l'architecte

L'emplacement et la taille des fenêtres doivent être judicieusement choisis :

. De **grandes ouvertures au sud** favorisent les économies d'énergie en tirant parti de la chaleur d'hiver qui pénètre dans le logement.

. Les baies vitrées **au nord sont à éviter** car elles multiplient les risques de déperdition thermique.

. Privilégier de grandes ouvertures **en rapport direct avec le jardin**.

. Eviter les façades et pignons aveugles sur espace public.

. Les portes d'entrée présentent un aspect uniforme, avec des ouvertures aux **géométries simples**.

. Les coffrets de **volets roulants sont intégrés au bâti** par un habillage en accord avec la façade et ils sont non visibles depuis l'extérieur.

. Les couleurs des éléments menuisés, les ferronneries, les volets et les persiennes doivent être en cohérence avec les couleurs choisies pour la façade.

NON



Géométrie des fenêtres à proscrire



Faire des portes plus simples

OUI





Teintes pour menuiseries : peintures

CH 12F69 *Gris Cergy*	**CH 12F65** *Ombre Antony*	**CH 11F58** *Brun Cartelot*	**CH 11F60** *Brun Victoire*	**CH 11F19** *Brun Corentin*	**CH 12F36** *Bleu Bougainville*
CH 12F63 *Ombre Dourdan*	**CH 12F68** *Gris Dauphine*	**CH 11F22** *Brun Riquet*	**CH 10F16** *Blanc Concorde*	**CH 12F62** *Ombre Liège*	**CH 12F66** *Gris Charonne*
CH 10F48 *Brun Chartreux*	**CH 10F19** *Blanc Anvers*	**CH 12F71** *Gris Melun*	**CH 12F29** *Bleu Ménilmontant*	**CH 11F36** *Châtain Vaneau*	**CH 11F56** *Beige Mouton*

NON



Toiture non traditionnelle à éviter



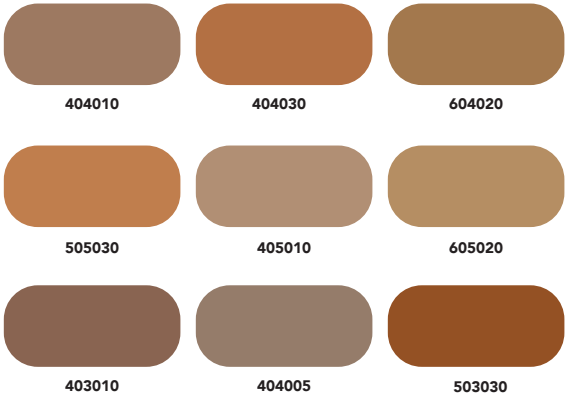
Toiture terrasse interdite si plus de 30 % de la surface au sol de la construction



Toiture noire à éviter

OUI

Exemples de teintes de tuiles dites 'naturelles'





Toiture à deux pentes



Toiture plantée sur annexe



Toiture asymétrique

3.2. Les toitures

Ce que disent le PLU et le Permis d'aménager

. Les toitures en pentes seront soit en tuiles en terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge. Les toitures noires sont interdites.

. Les toitures terrasse devront être traitées qualitativement : pas de matériaux bruts d'étanchéité, végétalisation, gravier, dispositif de production d'eau chaude intégré esthétiquement.

. Si la toiture du volume principal n'est pas une toiture terrasse, elle devra être à 2 pans, compris entre 40 et 52°.

. Les chiens-assis seront privilégiés.

Le regard de l'architecte

. Les toitures à plus de 2 pans, les toitures en pointe en diamant ou les toitures à la Mansart sont interdits.

. Privilégier l'implantation des constructions dans la tradition alsacienne : perpendiculairement à la voie.

. S'inspirer des teintes dites 'naturelles' pour les toitures à pentes (*cf.* ci-contre).

3.3. Les gouttières

Le regard de l'architecte

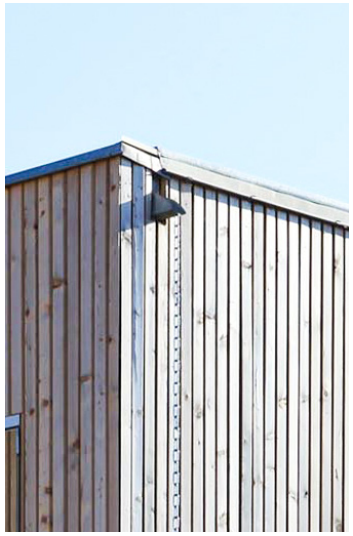
. Le parcours de la goutte d'eau sera mis en valeur dans son intégration architecturale par un dessin lisible et élégant des toitures, des gouttières, chéneaux, caniveaux, siphons, regards, grilles et avaloirs.

. Les gouttières et descentes d'eau sont sans coude, préférablement en zinc, aluminium ou acier galvanisé.

. Ne pas placer les descentes d'eau en façade principale, pour les rendre les plus discrètes possibles.

. Utiliser des couleurs similaires aux façades pour les gouttières et descentes d'eau.

. Des protections contre les salissures sont conseillées : bavettes, couvertines, larmiers,...



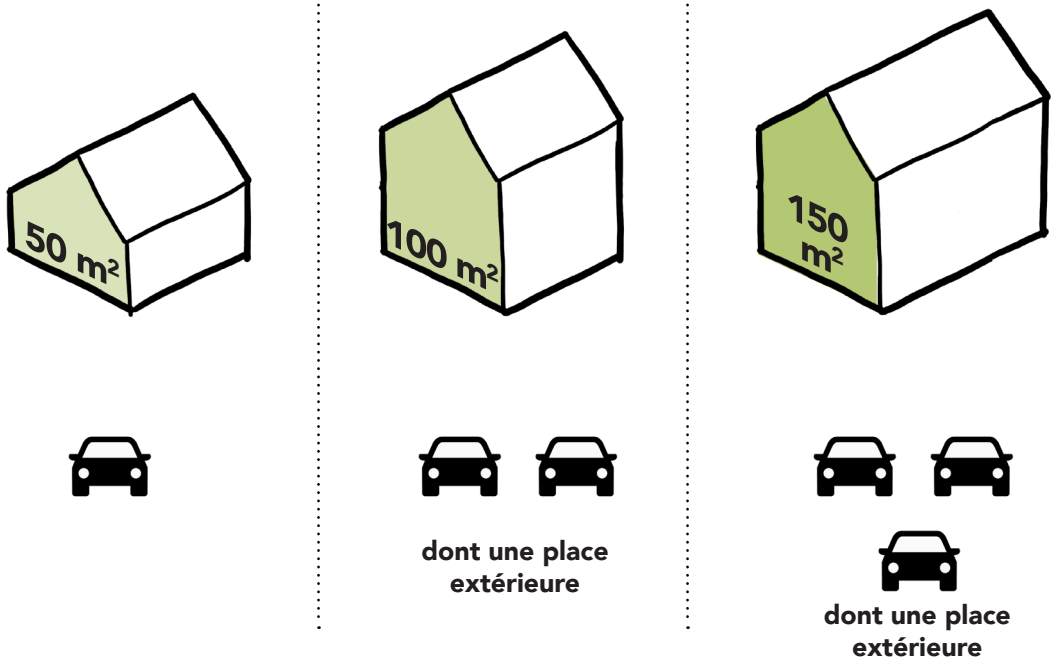
Trou d'évacuation des eaux avec protection



Gouttière en PVC beige comme la façade



Gouttière et descente d'eau en accord avec la façade



Principe de création de place de stationnement

3.4. Les places de stationnement

Ce que disent le PLU et le Permis d'aménager

. Le nombre de places de stationnement varie en fonction de la surface de plancher (SDP) :
- 1 place par tranche de 50 m² de SDP.
- 1 place devra être réalisée en extérieur à partir de 100 m² de SDP.
Exemple : 1 logement de 115m² = 2 places (car 2 tranches de 50m² complètes). Dans ces 2 places, 1 devra être en extérieur (car 1 tranche de 100m²).
- 1 place de stationnement sera réalisée en extérieur pour les visiteurs par 4 places de stationnement exigée.

. Les accès au garage sont ni clos, ni couverts.
. Les portails en limite de propriété sont donc interdits.

. Les installations non closes en structures légères, telles que les carports et abris couverts pour véhicules, peuvent être implantées à partir de la nouvelle voie crée sur une largeur maximale de 5,50 m et une profondeur de 7 m. Elles sont limitées à une par lot.
Une seule façade en limite séparative pourra être close. Si une seule place est couverte, elle sera située en limite séparative. S'il y a deux places, il y aura un seul abri.

Le regard de l'architecte

. L'usage d'enrobé en bitume est interdit pour les espaces extérieurs liés aux allées de garages, aux entrées et stationnements.

. Le but est de réduire l'imperméabilité des sols. Pour cela, Les places de stationnement pourront être traitées de la manière suivante :

- enrobés à base de liant transparent ou végétal- bandes roulantes (béton, pavage…)
- béton désactivés, sablés ou balayés
- pavages à joints enherbés
- sablé/ciment
- pavés en béton ou pierre naturelle
- gravier teinte claire
- grave calcaire
- dalles engazonnées.

Grave calcaire



Bande roulante béton



Dalles engazonnées



Gravier teinte claire



Béton poreux



Dallage pierre naturelle



Pavages à joints enherbés

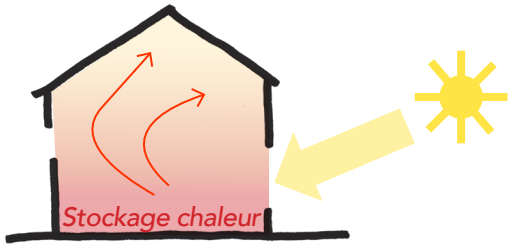


Pavages à joints enherbés

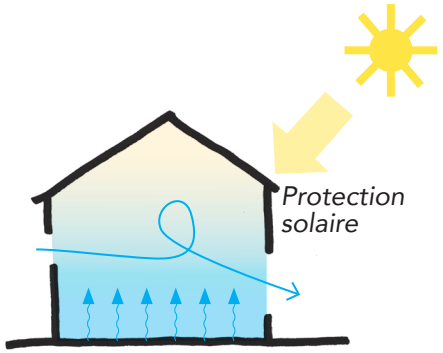


Pavages à joints enherbés





En hiver : exploiter les apports solaires gratuits



En été : limiter les apports et refroidir la maison

4. Vers une architecture bioclimatique

Le regard de l'architecte

. L'architecture bioclimatique s'inspire des bâtisseurs d'autrefois qui composaient nécessairement avec le climat.

. Une conception bioclimatique tient compte des caractéristiques du site d'implantation et de l'environnement pour en tirer le meilleur parti. Son objectif est de bénéficier d'un confort maximal par le biais de moyens architecturaux, le plus naturellement possible, en étudiant plus spécifiquement l'emplacement, l'orientation, les volumes, l'agencement des pièces, etc.

. L'objectif principal d'une conception bioclimatique, sous notre climat, est de capter le maximum d'ensoleillement. Comme vu au chapitre 3.1., cela impose de grandes baies au Sud avec des vitrages laissant suffisamment passer les rayons solaires (facteur solaire supérieur à 60 %). Les ouvertures au Nord sont à éviter. Elle doit aussi protéger contre les surchauffes estivales (brise-soleil, végétation, ventilation nocturne, etc.).

. Les volumes simples et compacts sont privilégiés puisqu'ils permettent de minimiser la surface des parois déperditives.

Le regard de l'architecte

. Les auvents, garages, buanderie, cellier, seront orientés, si possible, nord et/ou ouest.

. Mettre en place des systèmes n'utilisant pas d'énergie fossile pour le chauffage du logement : chaudière ou poêle à granulés/ bois, pompes à chaleur...

. Pour un chauffage électrique, des radiateurs avec panneaux rayonnants peuvent être une bonne solution car ils diffusent une chaleur plus confortable que le convecteur classique et permettant des économies d'énergie.

. La règlementation demande à différencier la température en fonction de la pièce.

. Limiter les consommations en eau potable, par l'installation de systèmes hydro-économes performants pour les équipements de plomberie (chasses d'eau à double commande 3/6l, robinets avec mousseurs et mitigeurs, débit max de 5l/min, et douches avec robinets thermostatiques et régulateurs de débit).



Poêle à granulés

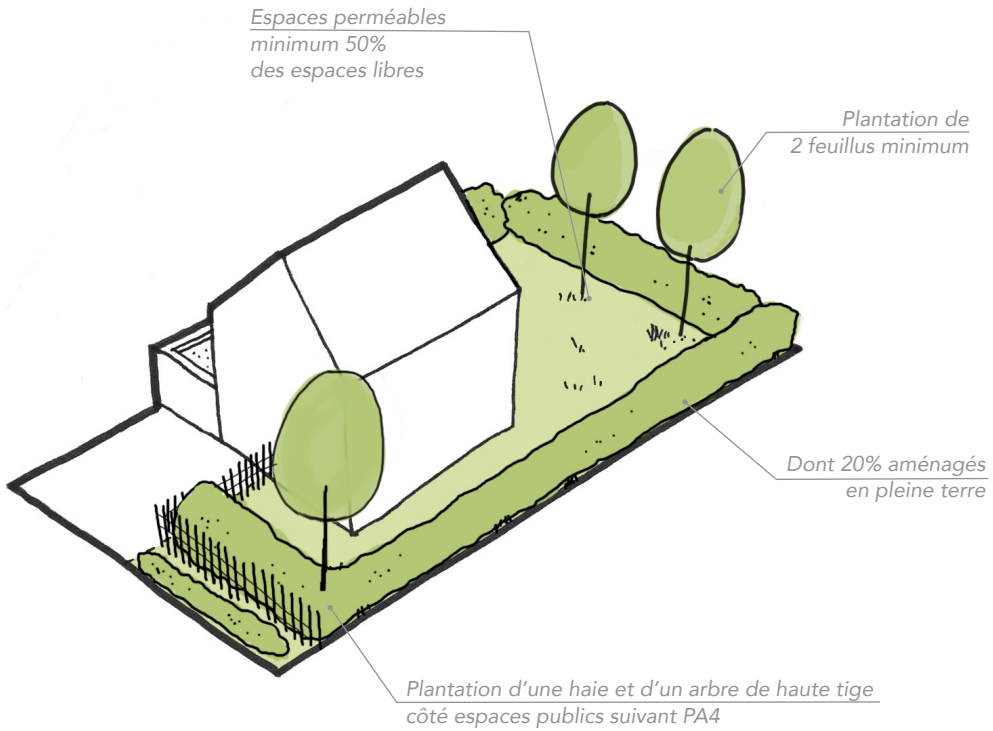


Robinet avec mitigeur



Radiateur avec panneaux rayonnants

III. Préconisations sur les espaces extérieurs



Espace libre : surfaces perméables et plantation d'arbres

1. Préconisations paysagères

Ce que disent le PLU et le Permis d'aménager

. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40 % au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée. 50 % des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

. Les parcelles identifiées sur le PA4 devront planter un arbre de haute tige côté espaces publics (cf. palettes végétales).

. Chaque terrain devra à minima comporter la plantation de deux feuillus.

. Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

. Pour les plantations, il est imposé d'utiliser les espèces présentées dans la palette végétale de ce cahier.

2. Revêtements

Le regard du paysagiste

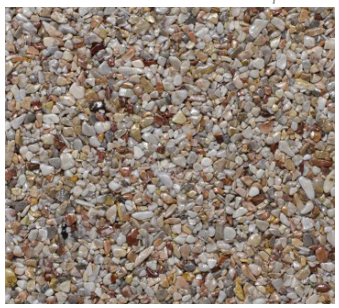
. L'usage d'enrobé en bitume est interdit pour les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées de garages ou entrées et aux stationnements.

. Favoriser les matériaux permettant de réduire l'imperméabilisation.

. Préférer des tons clairs afin d'éviter les îlots de chaleur : les surfaces foncées obsorbent les rayons solaires et les restituent dans l'atmosphère avec une nouvelle fréquence (infrarouge) qui réchauffent les gaz à effet de serre.

. Selon la destination de chaque surface, il est par exemple possible d'utiliser des revêtements tels que des enrobés drainants à base de liant transparent ou végétal, des bétons désactivés, sablés ou balayés, des pavés en béton ou pierre naturelle, des pavages à joints enherbés, du platelage bois, du sable stabilisé, du gravier de teinte claire…

Enrobé drainant / liant transparent



Béton désactivé



Pavés en béton drainant



Pavés en pierre naturelle



Pavages à joints enherbés



Pas japonais



Platelage bois

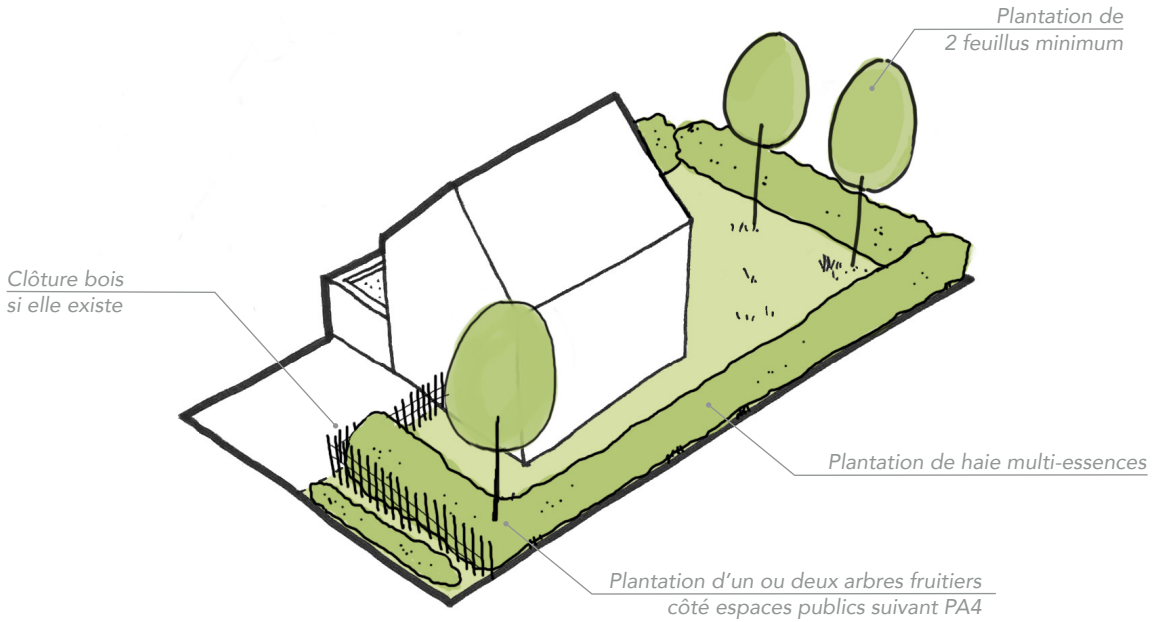


Sable stabilisé



Gravier local de teinte claire





Principe de plantations

3. Clôtures et plantations

Le regard du paysagiste

. Les clôtures ne sont pas obligatoires mais si elles existent, leur matérialité et leur implantation devra respecter les préconisations de ce cahier.

. Pour le maintien de la biodiversité au sein des espaces urbanisés, chaque terrain devra à minima comporter les plantations décrites dans ce cahier.

. La palette végétale qui suit propose des végétaux d'origine locale et quelques plantes exogènes ou d'origine horticole, adaptés au climat et au sol de la plaine rhénane, favorables à la biodiversité et non envahissants. Ces végétaux offrent aussi des aspects ornementaux (feuillage, floraison, écorce) et ludiques.

. Les plantations seront réalisées dans les mêmes délais que les édifices construits, en cohérence avec la saison des plantations.

. Les végétaux proviendront de pépinières locales assurant une production respectueuse de l'environnement, et seront élevés dans des conditions de sol et de climat compatibles avec celles du lieu de plantation.

En limite d'emprise publique

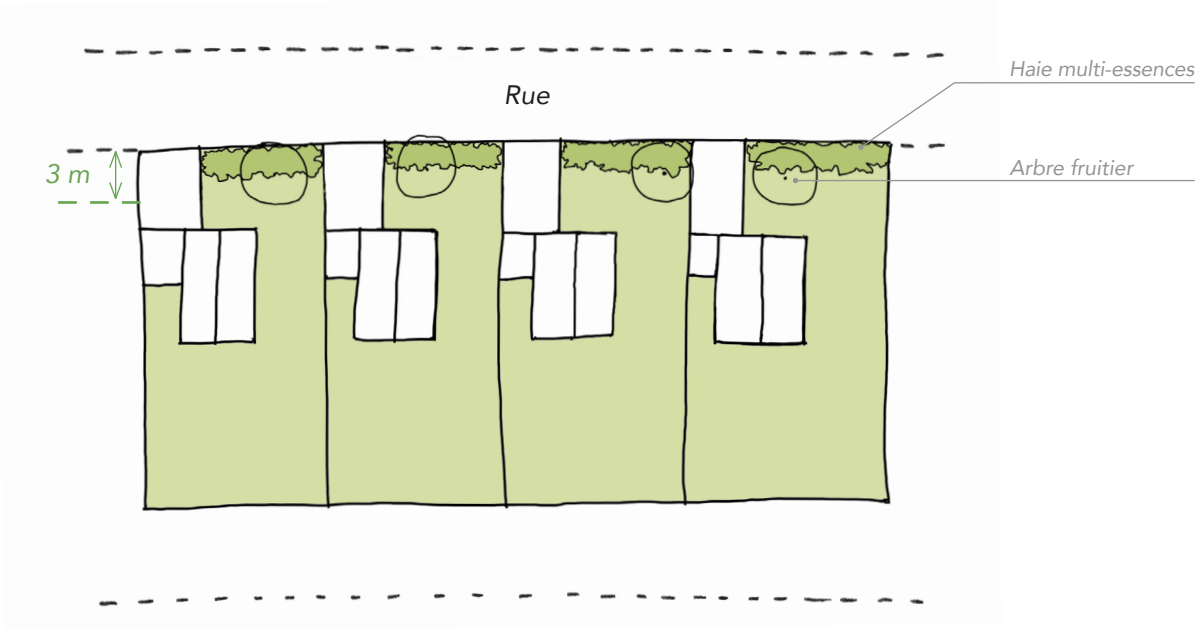
Le regard du paysagiste

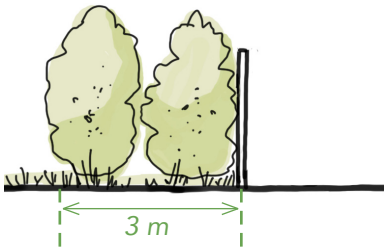
. A l'exception des accès, les marges de recul de 3 m sur rues, indiquées sur le plan de composition (PA4) du permis d'aménager seront aménagées en espaces verts.

. Les clôtures côté espace public ne sont pas obligatoires.

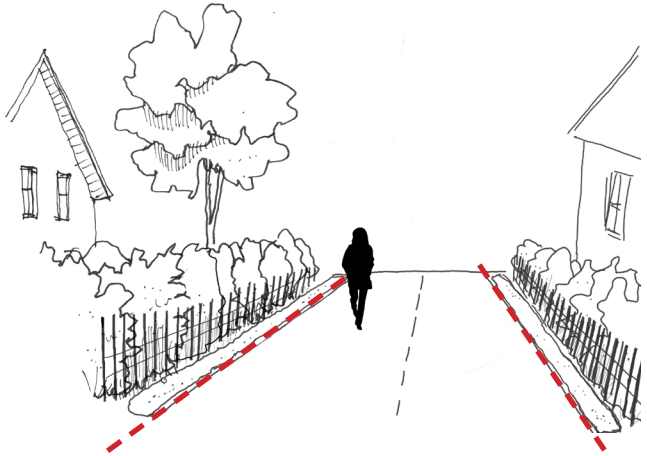
. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive composée d'un mélange de minimum 5 espèces d'arbustes (*cf.* palette végétale) sur une largeur de 2 m minimum dans l'emprise des parcelles privatives.

. Un arbre fruitier (*cf.* palette végétale) sera également planté à minimum 2 m de la voirie. Taille minimum à la plantation : 16/18 (circonférence mesurée à un mètre du collet), tuteurage obligatoire.





Largeur des plantations



Clôtures en retrait des limites parcellaires entre espaces publics et privés

NON



Forme trop complexe



Barreaudage horizontal

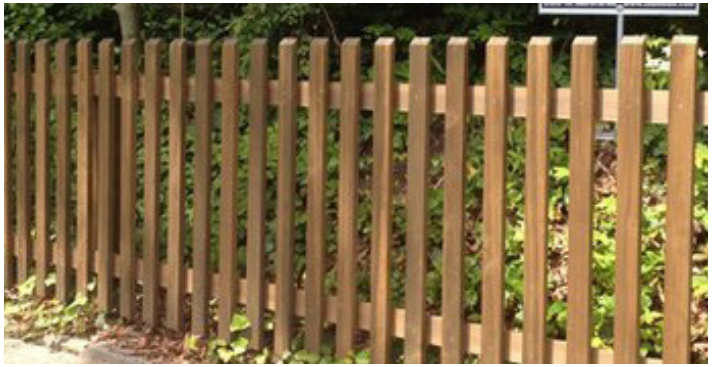


Poteaux visibles



Bois peint

OUI



Barreaudage vertical ajouré



Poteaux situés à l'arrière de la clôture



Bois naturel

En limite d'emprise publique

Le regard du paysagiste

. Les clôtures en bois côté espace public ne sont pas obligatoires.

. Si elles existent, elles seront constituées d'un barreaudage vertical ajouré en bois naturel non peint.

. Les poteaux en bois seront placés à l'arrière de la clôture.

. Hauteur des clôtures : 120 cm + clôture surélevée de 10 cm par rapport au terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune : lapin, hérisson, écureuil…

. Le raccord de clôture sur façade, au niveau des garages, sera réalisé avec la même clôture.

En limite séparative et en arrière des parcelles

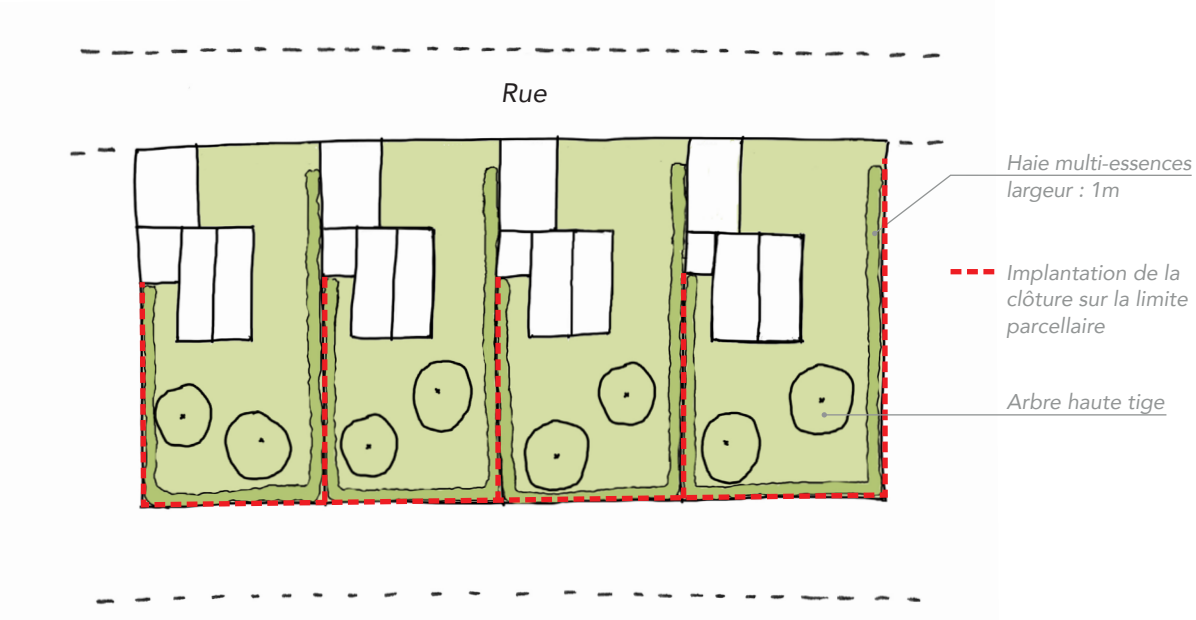
Le regard du paysagiste

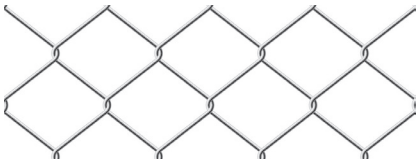
. Les clôtures, latérales et arrières quand la parcelle ne se situe pas le long d'un cour d'eau, seront implantées en limite parcellaire.

. Elles seront constituées d'une maille souple simple torsion de teinte zinguée naturelle (fil plastifié interdit) et de poteaux métalliques de même facture. Hauteur des clôtures : 140 cm + clôture surélevée de 10 cm par rapport au terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune.

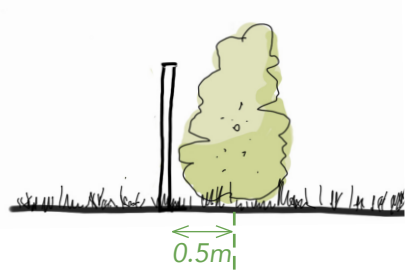
. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive qui masquera la maille métallique si bien qu'il est inutile d'investir dans un produit plus couteux. Cette haie sera composée d'un mélange de minimum 5 espèces d'arbustes (*cf.* palette végétale).

. Seul sera autorisé, en limite séparative de propriété, le mur de soutènement nécessaire au support de clôture lors d'un remblaiement de terrain pour éviter l'effet « taupinière ». Il est précisé que la hauteur finie de ce mur ne pourra dépasser 0,20 m au-dessus du niveau moyen de la voirie au droit de la construction. Ce muret devra être enduit sur les 2 faces.

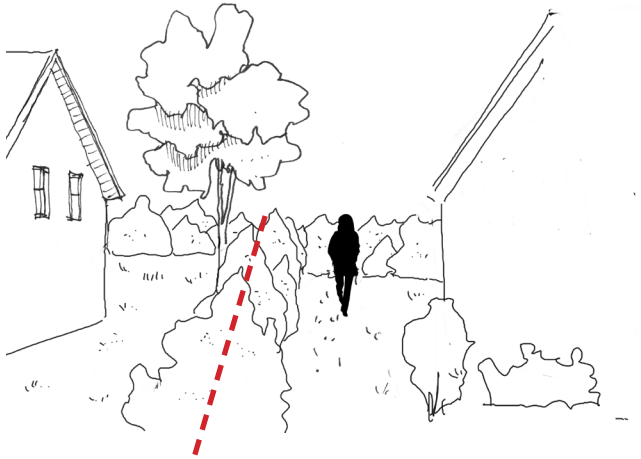




Maille souple simple torsion (Clôture non obligatoire)



Implantation des arbustes



Clôture en maille souple masquée par la double haie

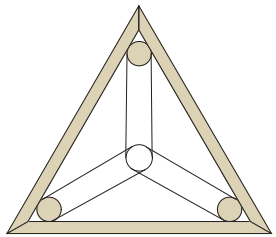
Arbres

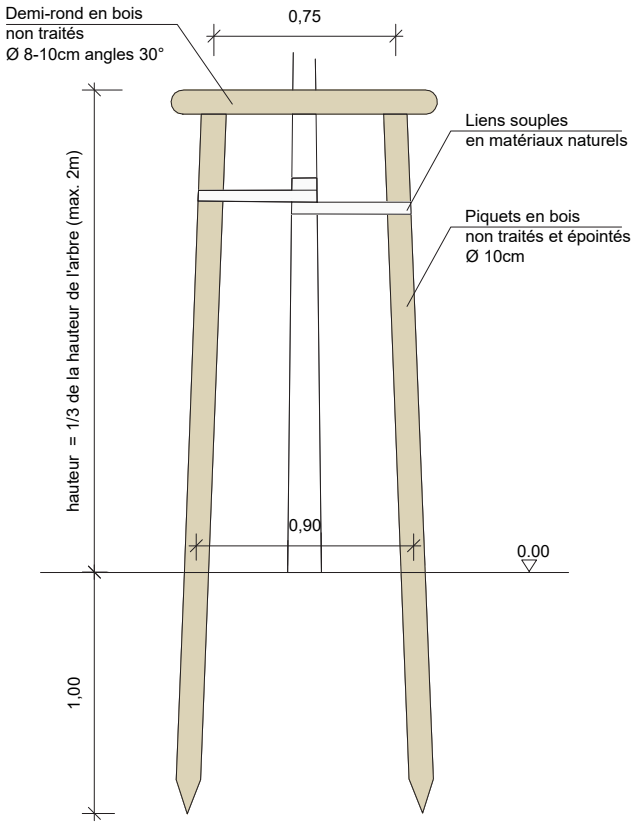
Le regard du paysagiste

. Les arbres auront une force égale ou supérieure à 16/18 (circonférence mesurée à un mètre du collet) à la plantation.

. Attention : nos arbres indigènes sont souvent très grands, préférez un cultivar plus petit adapté à l'espace disponible, afin d'éviter des tailles régulières de maintien du volume.

. Conseils de plantation :
Les fosses de plantation auront un volume de 6 m^3 minimum. Le fond de fosse sera décompacté. Le système radiculaire sera bien soigneusement étalé sur une butte de terre. L'arbre sera positionné dans le trou de façon à situer le collet au niveau du sol ou légèrement au dessus pour anticiper les effets de tassement. En aucun cas le collet ne devra être enterré. Le tronc sera bien vertical. La fosse sera comblée à l'aide de la terre extraite amendée avec du compost (1 m^3 par fosse). La terre sera doucement tassée à la main autour des racines afin d'occuper tous les espaces libres, puis au talon quand la fosse sera pleine. Aménager une cuvette d'arrosage périphérique (bourrelet de terre) puis réaliser un plombage hydrique (150 l d'eau par arbre) afin de combler les vides entre l'appareil radiculaire et la terre et ce, avant la mise en place de l'attache liée au tuteur.







Tuteur en bois



Cuvette d'arrosage

Les palettes végétales

Les venelles piétonnes transversales

En rapport direct avec l'espace public, les jardins le long des venelles devront être plantés d'une haie vive, sur une largeur minimale de 1m50.

Afin d'en varier sa composition et sa largeur, cette haie pourra également être accompagnée d'arbres ou de cépées.

La palette végétale propose des végétaux d'origine locale, non toxiques et non allergisants. Elle est favorable à la biodiversité, adaptée au climat et au sol de la plaine rhénane, et elle est non envahissante. Ces végétaux offrent aussi des aspects ornementaux (feuillage, écorce).

Le paysagiste concepteur/coordinateur en charge de l'aménagement du quartier pourra guider les futurs acquéreurs dans leurs choix de végétaux. (liste végétaux ci-contre non exhaustive).

Cette haie vive devra être plantée à l'arrière de la clôture se trouvant en limite privé/public.

haie vive - limites avec les venelles



Amelanchier canadensis
amélanchier du Canada



Abelia floribunda
abélie à fleurs nombreuses



Chionanthus retusus
Arbre à franges de Chine



Euonymus europaeus
fusain d'Europe



Malus PERPETU 'Everest'
Pommier Everest



Physocarpus opulifolius
physocarpe à feuille d'obier



Syringa vulgaris
lilas



Weigelia 'Abel Carriere'
weigélia



Plantes interdites
(plantes invasives nuisant à la biodiversité) :

Ailanthus altissima - ailantes
Buddleia davidii - arbre aux papillons
Prunus laurocerasus - laurier cerise
Thuja occidentalis - Thuya



Stratégie végétale

. Le jardin de devant devra être planté d'une haie vive.

. L'implantation en recul du bâtiment sera favorable à la plantation de différentes strates végétales.

. Plusieurs possibilités de combinaisons végétales peuvent être imaginées :
- naturelle (taillis, plantations denses...)
- ornementale (arbres, fleurs...)
- nourricière (arbres ou arbustes fruitiers)

. Il est important de rappeler que les arbres/cépées de plus de 2 m devront être plantés à plus de 2 m de la limite publique.

arbres fruitiers



Malus 'Reine des Reinettes'
pommier



Prunus 'Quetsche d'Alsace'
quetschier



Prunus 'Reine Claude'
Reine Claude



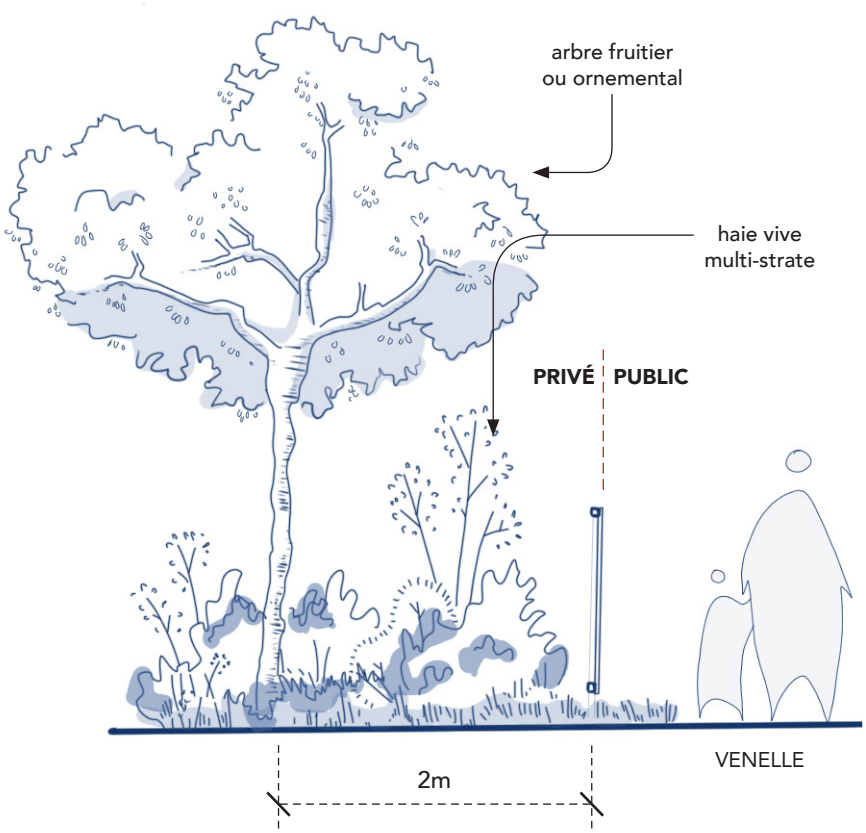
Pyrus 'William's rouge'
poirier

Autres essences arborées :

Malus sylvestris - pommier sauvage
Pyrus communis - poirier commun
Cercidiphyllum japonicum - arbre au caramel
Koelreteria paniculata - savonnier
Prunus avium 'Plena' - merisier à fleurs

Pour rappel, extrait Code civil :
« Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou emprise publique s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil). »

Croquis de principe - haie arborée



Les palettes végétales

La Spielstrasse et le parc

Une cohérence végétale globale devra être accordée entre la Spielstrasse et le parc.

La continuité des choix végétaux pourra se porter soit sur la strate arborée ou bien sur la strate arbustive/herbacée des noues.

La palette végétale de ces deux secteurs mêlera des essences caduques et persistantes, afin de garantir une ambiance végétale forte au fil des saisons.
Des légères zones en dépression permettront de récupérer les eaux pluviales de surfaces (noues).

Deux ambiances pourront se distinguer :

- Une ambiance de sous-bois sera imaginée le long de la promenade de la Spielstrasse.
- Le choix du contraste entre la strate arborée et la strate couvre-sol/herbacée sera favorisé au niveau du parc sud

Des essences locales seront choisies pour l'ensemble de ces aménagements publics, notamment pour garantir une grande richesse écologique à l'échelle du quartier (pollinisateur, mellifère, nectarifère)

Strate arborée // 6 à 10 m



Acer campestre
érable champêtre



Crataegus monogyna
aubépine monogyne











Populus tremula
peuplier tremble



Prunus padus
cerisier à grappes



Et aussi :

Juglans regia - noyer commun
Ostrya carpinifolia - charme houblon
Prunus avium 'Plena' - merisier à fleurs
Malus 'professor sprenger' - pommier d'ornement



Stratégie végétale

. La Spielstrasse sera ponctuée par la plantation d'arbres tiges, apportant ombrage et fraîcheur lors de la période estivale. Une ambiance de sous-bois sera mise en avant.

. Une succession de noue plantée permettra de récupérer une partie des eaux pluviales.

. Les aménagements plantés seront composés de plusieurs strates :
- arborée
- herbacée et couvre-sol
- arbustive

. Dans le parc au sud, le choix de la plantation d'arbres à hautes tiges sera favorisée.

Noue paysagère :

Strate arbustive // noue







Salix caprea
saule marsault



Salix purpurea 'Nana Gracilis'
osier pourpre nain

Strate herbacée // noue



Panicum virgatum
panic érigé



Lythrum salicaria
salicaire

Autres essences arborées :

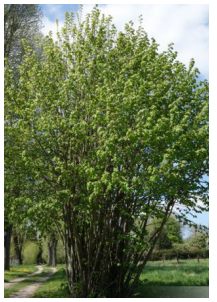
Arbustes
Foeniculum vulgare 'Giant Bronze' - fenouil bronze
Salix aurita - saule à oreillettes

Herbacée
Carex comans - laîche cuivrée
Carex stricta - laiche dorée

strate arbustive et couvre-sol // Spielstrasse









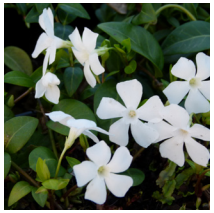
Cornus mas
cornouiller mâle



Frangula alnus
bourdaine



Corylus avellana
noisetier



Vinca minor 'Alba'
petite pervenche blanche



Athyrium filix-femina
fougère femelle



Geranium sanguineum
géranium sanguin

Autres essences arborées :

Arbustes
Amelanchier lamarckii - amélanchier de Lamarck
Viburnum davidii - viorne de David

Herbacée
Frageria vesca - fraise des bois
Helleborus foetidus - hellébore fétide

4. Intégration des éléments techniques

Le regard de l'architecte

. Les équipements techniques extérieurs doivent être bien intégrés à l'architecture et au paysage afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores (module extérieur de pompe à chaleur, panneau photovoltaïque,…) pour le voisinage.

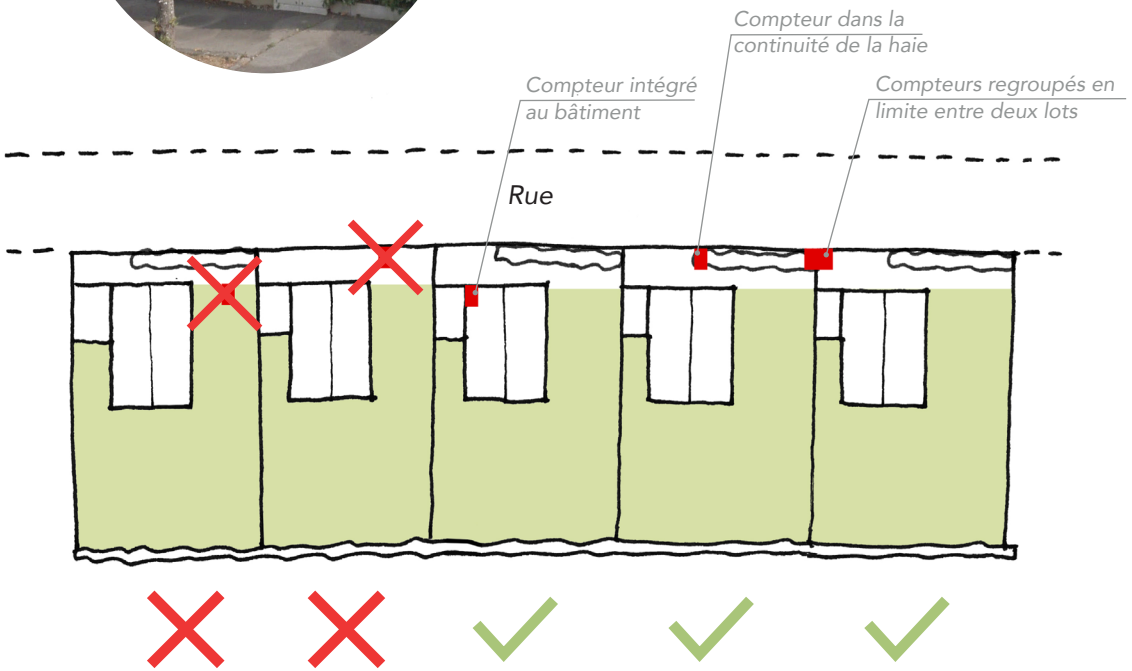
. Les éléments techniques de type conduit de cheminée seront si possible implantés sur les versants arrière par rapport à la voirie.

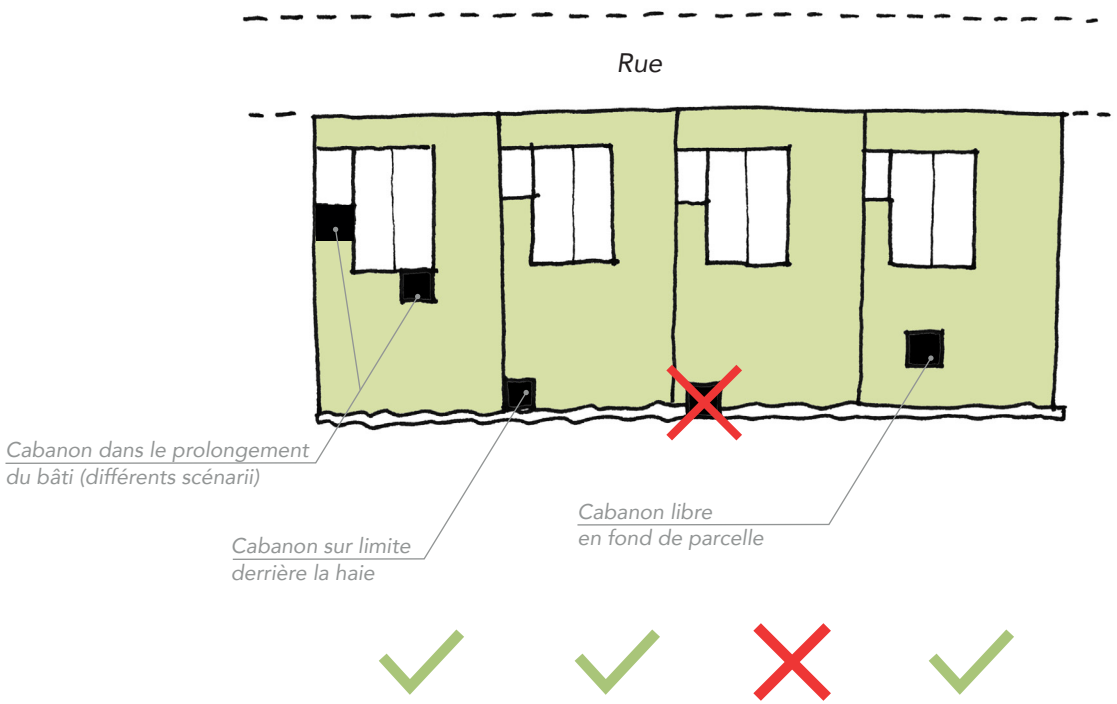
. Les coffrets techniques devront être soit :
- Intégrés dans une haie végétale ;
- Traités de manière à limiter l'impact visuel

. Si les compteurs sont dissociés du bâti il pourra par exemple être placé en continuité d'une haie (préférer les essences persistantes pour jouer un rôle de masque même l'hiver)

. Le dispositif choisi devra figurer dans le permis d'aménager pour appréciation de l'architecte conseil.







5. Annexe et abris de jardin

Le regard de l'architecte

Les abris et cabanons de jardin peuvent être implantés :

. En continuité du bâti : cette disposition permet de faire pare-vue vis-à-vis d'une terrasse par exemple. La toiture sera plate ou monopente.

. Dissociés du bâti en limite séparative ou en fond de parcelle : il sera inscrit dans la continuité de la clôture de fond de parcelle ou en limite des clôture séparatives.

Le regard de l'architecte

. Dans le cas des annexes dans la continuité du bâtiment principal, les matériaux utilisés seront de même nature que la construction qu'il jouxte avec une dominante de bois.

. Les matériaux seront le bois naturel, peint, vernis. Le matériau composite est à éviter.

. La volumétrie de l'annexe devra être simple et épurée, les toitures en croupes (4 pentes) sont interdites.

. Les abris de jardin seront composés d'un bardage en bois, couleur bois naturel ou foncé.

. Les abris de type chalet en rondin de bois sont interdits.

NON



Forme trop complexe



Abris en plastique



Abris en métal vert

OUI













Permettre le passage de faune locale



Surélever les clôtures pour permettre le passage de faune



Nichoir à oiseaux



Hôtel à insectes



Privilégier des sols poreux comme les pavés à joint enherbés.



Limiter l'empreinte au sol avec des matériaux légers et modulables.

6. Vivre avec la biodiversité

Le regard du paysagiste

. Créer un bout de village ouvert sur ses espaces verts et perméables à la circulation de la biodiversité.

. Les bâtiments pourront être supports de végétalisation (toitures, façades, jardins) pour créer des corridors biologiques.

. Un entretien respectueux de l'environnement doit être privilégié. L'usage de produits phytosanitaires et d'engrais chimiques, source de pollution et d'appauvrissement de la biodiversité, sont proscrits.

. Les limites séparatives entre les espaces privés seront majoritairement végétalisées sous forme de haie et un espace de 10 cm sera laissé entre le sol et le bas de la clôture, pour permettre le passage de la faune locale.

. Des abris pour la faune adaptés à l'écologie des espèces cibles identifiées en amont (nichoirs, hôtel à insectes, etc…) pourront être installés.

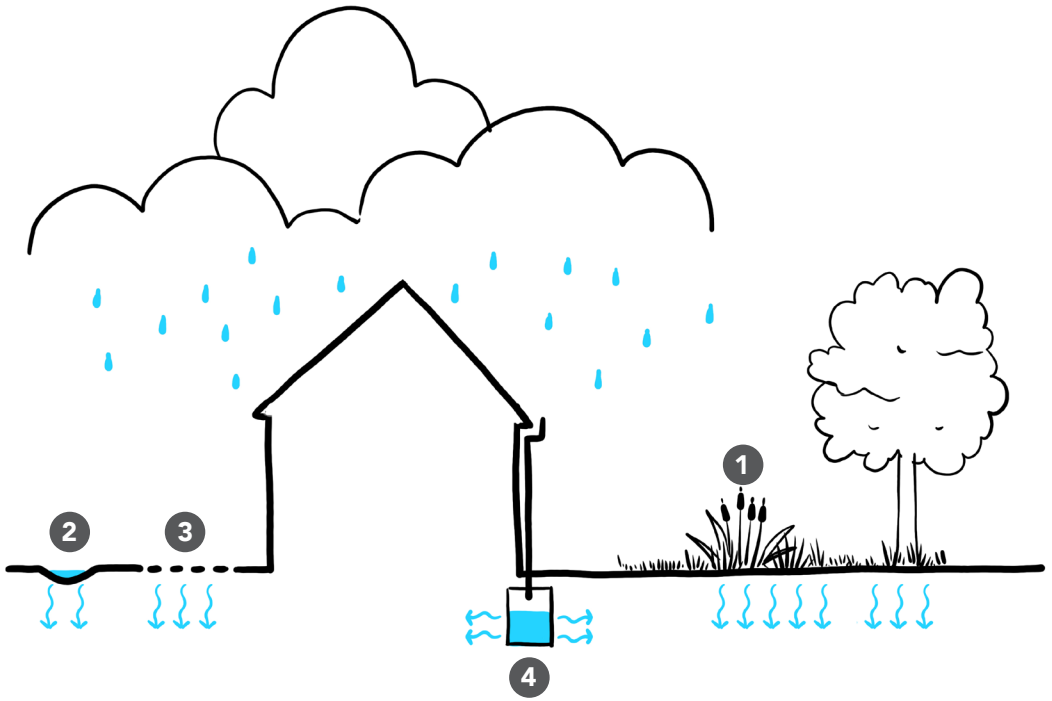
7. La gestion des eaux de pluie

Ce que disent le PLU et le Permis d'aménager

. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront profiter d'un système de rétention pour une occurrence décennale et infiltrées sur la parcelle.

. Le dispositif de rétention est laissé au choix de l'acquéreur.
Si la rétention se fait par une cuve non enterrée, celle-ci devra visuellement s'intégrer au bâtiment ou être intégré derrière un bardage bois afin de ne pas rendre apparent les matériaux bruts.

. Aucun raccordement au réseau public d'assainissement n'est autorisé.



1 *Jardin de pluie*

2 *Noue*

3 *Parking perméable, poreux*

4 *Puits d'infiltration (zone nord) ou stockage et redirection vers le réseau public à débit de fuite limité (zone sud)*

Principe de gestion des eaux de pluie

NON



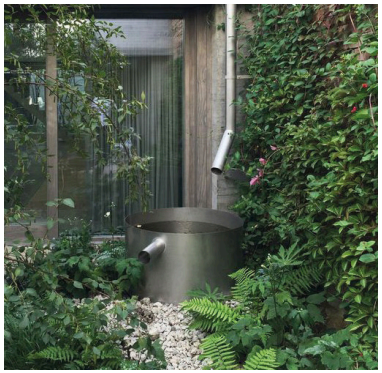


Proscrire les cuves pastiches, de style antique, etc.

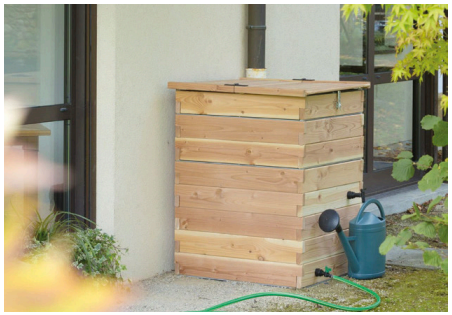


Dans le cas de cuve en plastique, utiliser la même couleur que le bâtiment attenant

OUI







Le regard de l'architecte

. L'installation de systèmes de récupération des eaux de toitures (cuves par exemple) est encouragée pour limiter la consommation d'eau potable.

. Les eaux pluviales stockées pourront être utilisées pour l'arrosage des jardins ou le nettoyage des sols par exemple.

. En cas d'installation d'une cuve de récupération, le volume de la cuve n'est pas considéré comme un volume utile pour la rétention des eaux pluviales.

. Ne pas utiliser de cuves pastiches, de style antique, etc.

. Dans le cas de cuve en plastique, en prendre une de la même couleur que le bâtiment attenant.

8. La gestion des déchets

Le regard du paysagiste

. À la maison comme au jardin, de nombreux déchets sont créés tout le long de l'année.
Ces déchets peuvent être recyclés sous forme de compostage. Cela consiste à transformer les matières organiques pour obtenir des matières fertilisantes ou du compost.

. Différents dispositifs existent pour composter : en tas, en bac ou en lombricompostage.

. Pour bien composter, il faut superposer des couches successives de divers matériaux. Pour un bon équilibre, mélangez des déchets riches en azote avec des déchets riches en carbone (pour moitié chacun). Arrosez copieusement chaque nouvelle couche, et mélangez au fur et à mesure de l'évolution du tas.

Déchets azotés : déjections animales, déchets de cuisine (épluchures, restes...), tontes de gazon, plantes vertes diverses (mauvaises herbes, fanes de légumes...).

Déchets carbonés : paille (de céréales), branches broyées, papier - carton, feuilles mortes, tourbe, sciure de bois...



Lombricompostage



Compostage en bac



Compostage en tas

NON



Haie entretenue au taille-haie



Paillage synthétique et paillage minéral bariolé



Produits phytosanitaires, désherbants et engrais chimiques

OUI



Haie libre



Paillage naturel, esthétique et écologique



Accueillir la biodiversité dans son gazon

9. Entretien des espaces verts

Le regard du paysagiste

. Les plantations, y compris le long des voiries, devront être entretenues et préservées jusqu'à la limite parcellaire. Privilégier les formes libres et naturelles, éviter les tailles architecturées.

. Arbres : sujets conduits en port libre. Aucune taille si ce n'est les rejets et les branches mortes ou gênantes pouvant présenter un danger.

. Arbustes : Une taille chaque année après la floraison (courant été) : supprimer les vieilles branches dépérissantes pour éclaircir les sujets et maintenir leur hauteur en deçà de 2 m de manière à ne pas dépasser cette taille toute l'année.

. Vivaces couvre-sol : nettoyage des massifs 2 à 3x/an. Suppression des parties sèches et maintien des plantations en limite de voirie.

. Espace enherbé : tonte régulière 8 à 10x/an.

. Proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires, de désherbants et d'engrais chimiques très toxiques pour les milieux humides au profit de méthodes naturelles et de produits compatibles avec une agriculture biologique.

. Pailler vos massifs pour limiter la sécheresse.

ANNEXES

Les outils d'accompagnement du projet

Les outils d'accompagnement du projet

1. Mission de l'architecte-conseil

L'architecte-conseil se doit de valoriser aussi bien le patrimoine individuel que le patrimoine de la commune. Il n'est pas là pour imposer sa vision mais pour proposer, encourager et encadrer afin d'affirmer et de rendre cohérent le parti pris architectural du lotissement et son intégration dans le paysage, tout en tirant le meilleur parti du site. Son unique préoccupation est de parfaire le territoire en améliorant les équipements collectifs et la qualité de vie de ses concitoyens.

L'architecte-conseil de l'éco-lotissement de Dorlisheim est :
K&+ Architecture Globale
79A rue de la Plaine des Bouchers
67100 STRASBOURG
Tél : + 33 (0) 3 88 75 99 20
Email : contact@ketplus.fr

2. Marche à suivre avant le dépôt du permis de construire

Le dossier du permis de construire doit **OBLIGATOIREMENT** être visé par l'architecte-conseil cité ci-dessus avant son dépôt en mairie. Si votre dossier est conforme, l'architecte-conseil vous délivre son VISA. Vous pourrez alors déposer votre demande de permis de construire au service urbanisme de la Mairie de Dorlisheim.

Etapes préalables au dépôt du permis de construire :

1) Réflexion et définition d'une conception : L'acquéreur et son constructeur doivent, dans un premier temps, effectuer une lecture attentive du PLU, du règlement du lotissement, des plans du Permis d'Aménager et du CPAUPE. Parallèlement à cela, ils définiront ensemble une conception et élaboreront une esquisse.

2) Premiers échanges de travail au stade esquisse : Chaque projet particulier fera l'objet d'échanges par mail ou téléphone, le plus en amont possible, entre le dépositaire du permis de construire accompagné de son constructeur et l'architecte-conseil. Il s'agit d'un premier échange visant à s'assurer que le projet s'engage correctement au regard de l'ensemble des préconisations et règlementations.

Liste des pièces à fournir à ce stade : plan masse d'implantation, coupes significatives avec hauteur à l'égout, façades et polychromie, liste sommaire des plantations envisagées.

3) Deuxième étape d'aller et retour : Le dossier, plus avancé, sera transmis par mail à l'architecte-conseil et au maître d'ouvrage en version informatique afin que l'architecte-conseil puisse formuler ses remarques par retour écrit.

***Liste des pièces à fournir à ce stade* : plan masse d'implantation légendé avec les côtes niveau RDC (typologie de clôture, revêtement des stationnements…), notice architecturale (matériaux, couleurs…) et environnementale, coupes significatives avec hauteur à l'égout, façades et polychromie, insertion paysagère, plantations envisagées, étude de calcul thermique).**

4) Visa du dossier de permis de construire après réception du dossier papier : Une fois les remarques prises en compte, l'acquéreur et/ou son constructeur transmettent 1 exemplaire du dossier de permis de construire (hors pièces administratives) par courrier/ou dépôt à l'architecte-conseil. Ce dernier formulera son avis dans les 15 jours ouvrables qui suivent la réception du dossier de demande de permis de construire complet. Toute pièce manquante ou modifiée repoussera le délai de traitement.

L'aménageur ne délivrera l'attestation de surface de plancher nécessaire au projet que sous réserve d'avoir un VISA conforme.

5) Dépôt du permis de construire : Lorsque le permis de construire est visé par l'architecte-conseil, il peut être déposé auprès du service urbanisme de la Mairie de Dorlisheim par le constructeur ou le demandeur lui-même. (Attention : veuillez indiquer le nom de la rue et le numéro de la maison ou des logements en question.)

Une fois déposé, un récépissé de dépôt de la demande de permis de construire vous sera alors délivré. Merci d'en transmettre une copie par mail à l'architecte-conseil. Pour votre information, l'administration dispose de 2 mois pour instruire le dossier s'il concerne une maison individuelle et de 3 mois pour tout autre projet. Une fois accordé, un arrêté d'accord pour le permis de construire est délivré par la Mairie. Merci d'en transmettre également une copie par mail à l'architecte-conseil.

***Liste des pièces à fournir pour le dépôt du permis de construire* : documents cités précédemment et accompagnés du visa architectural rédigé par l'architecte-conseil, de l'ensemble du dossier visé et tamponné par l'architecte-conseil, du CERFA de demande de permis de construire.**

EN BREF :

ETAPE 1 : REFLEXION ET DEFINITION D'UN PROGRAMME

- Lecture attentive du PLU, du Permis d'Aménager et du CPAUPE.
- Choix d'un concepteur (architecte ou constructeur).
- Elaboration d'une esquisse (formalisation des premières orientations de projet).

ETAPE 2 : PREMIERS ECHANGES AVEC L'ARCHITECTE-CONSEIL

- Présentation des premières orientations de projet à l'architecte-conseil.

ETAPE 3 : ALLER/RETOUR ET AVANCEMENT DU PROJET

- Le projet, plus avancé, est transmis par mail à l'architecte-conseil qui fera un retour.

ETAPE 4 : VISA DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- Le dossier de permis de construire terminé est envoyé à l'architecte-conseil par mail.
- L'architecte-conseil, donne son visa si le projet répond à tous les critères sous 15 jours.

ETAPE 5 : DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- Le permis de construire visé est transmis au concepteur.
- Le concepteur ou l'acquéreur dépose le permis de construire visé en Mairie de Dorlisheim.