



**FREYMING MERLEBACH
PARC A BOIS**

**CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS
TECHNIQUES GENERALES**

**ANNEXE 1 : DU CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAIN**



2021

SOMMAIRE

I.	TERRASSEMENTS	4
II.	VOIRIE - STATIONNEMENTS	4
III.	EVACUATION EAUX PLUVIALES.....	5
IV.	EVACUATION DES EAUX USEES	5
V.	EAU POTABLE.....	6
VI.	ELECTRICITE	7
VII.	ECLAIRAGE PUBLIC	8
VIII.	TELEPHONE.....	8
IX.	TELEDISTRIBUTION	9
X.	FIBRE OPTIQUE / HAUT DEBIT	9
XI.	GAZ	10
XII.	ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	10

DEFINITION DES LIMITES DE PROPRIETE DES SOLS

Le constructeur sera propriétaire du terrain correspondant à la surface définie par la SEM sur un plan parcellaire établi par un géomètre.

DEFINITION DE LA COTE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le constructeur devra fixer sa cote d'implantation du projet en accord avec la SEM et après avoir pris connaissance des avants projets techniques des réseaux de la concession.

ELEMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR POUR L'AUTORISATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX

- | | |
|--------------|---|
| A. au 1/2000 | plan de situation |
| B. au 1/500 | plan de masse avec indication du nombre de niveaux des immeubles par rapport au rez-de-dalle (R.D.) |
| C. au 1/200 | documents permis de construire |

I. TERRASSEMENTS

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Les terrains seront dégagés de la couche de remblais pollués en place par la SEM Les terrains seront viabilisés.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Les terrains seront dégagés de la couche de remblais pollués en place par la SEM. Le terrain sera vendu en l'état.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

L'ensemble des travaux nécessaire sur leur parcelle pour se raccorder sur l'espace public et les points de livraison des réseaux. Le constructeur fait son affaire de l'évacuation des terres excédentaires provenant des fouilles sur son terrain dans une décharge agréée. Aucun dépôt sur les parcelles avoisinantes ou l'espace public n'est autorisé.

II. VOIRIE - STATIONNEMENTS

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Toutes dessertes et stationnements conformes au projet de la concession d'aménagement et décrits notamment dans le programme des équipements publics suivant le plan annexé à l'acte de cession.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelle.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle, suivant plan annexé à l'acte de cession.

Réalisation des entrées charretières et des accès jusqu'au bord de la voirie de desserte générale.

III.EVACUATION EAUX PLUVIALES

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

La SEM réalisera la gestion des eaux pluviales de l'espace public.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelle constructible.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux intérieurs à la parcelle pour gérer les eaux de la pluie centennale à la parcelle. Aucun rejet sur l'espace public n'est autorisé.

IV.EVACUATION DES EAUX USEES

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux de réseaux extérieurs et boîte de branchement jusqu'en limite de parcelle constructible, permettant l'évacuation des eaux usées.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelle constructible.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux intérieurs à la parcelle jusqu'au point d'attente en limite de parcelle constructible selon les prescriptions et obligations du concessionnaire public du réseau d'assainissement. Le constructeur aura, à sa charge, la mise en place de tous les moyens nécessaires pour assurer l'évacuation des effluents issus de son terrain au point de projet de rejet en limite de parcelle constructible défini par la SEM.

V.EAU POTABLE

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux de conduites principales de distribution et les canalisations de branchement en attente jusqu'en limite de parcelle constructible.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelle constructible.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux de raccordement jusqu'au regard compteur selon prescriptions et obligations du service concessionnaire du réseau public ou de la régie des eaux implanté conformément au plan des branchements particuliers joints. La mise en place du compteur sera demandée par l'acquéreur au concessionnaire. L'installation du compteur sera définie en accord avec le concessionnaire et sera à la charge du constructeur.

VI.ELECTRICITE

A. TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEM

1) Moyenne tension

Tous travaux de dévoiement (si nécessaire) et pose de câbles HTA dans le futur domaine public avec raccordement au réseau ENEDIS., y compris les postes de distribution publics.

2) Basse tension

Tous travaux de pose de câbles B.T. depuis les tableaux B.T. du poste public, y compris les coffrets de coupures, jusqu'aux coffrets électriques des branchements des parcelles individuelles et hors travaux de branchements de parcelles collectives.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelles constructible.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Parcelles individuelles : Tous les travaux de distribution électrique intérieure jusqu'au coffret électrique en limite de propriété posé par la SEM implanté conformément au plan des branchements particuliers.

VII.ECLAIRAGE PUBLIC

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux relevant de l'éclairage du domaine public (voies de desserte et parkings).

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Domaine public et parkings réalisés par l'aménageur.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux relevant de l'éclairage des espaces privés du constructeur et dont il conserve la gestion.

D. COMMENTAIRES

La position des luminaires du domaine public sera implantée conformément au plan des branchements particuliers.

VIII.TELECOM/FIBRE OPTIQUE

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Alimentation par canalisations enterrées.

Tous travaux de génie civil de conduites de distribution (fourreaux, chambres), à l'exclusion des travaux de câblage de branchements et décrits dans le programme des équipements publics de l'opération.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de la parcelle constructible pour les travaux de génie civil.
Limite des points de distribution publics pour les travaux de câblage.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux de distribution intérieure à la parcelle et les travaux de câblage des branchements.

D. COMMENTAIRES

Le câblage des réseaux de génie civil posé par la SEM est à la charge des opérateurs.

IX. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

A. TRAVAUX À LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux de plantation et d'aménagement sur domaine public et sur parkings réalisés par l'aménageur, suivant plan annexé à l'acte de cession.

B. DÉFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Suivant le plan annexé à l'acte de cession.

C. TRAVAUX À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Les clôtures, les plantations et les portails seront réalisés selon les modalités définies dans le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères objet de l'annexe 3 au CCCT. Un excellent entretien des plantations devra être assuré par chaque constructeur pour concourir aux objectifs qualitatifs de cette zone. Toutes surfaces non bâties doivent être aménagées et paysagées.



**FREYMING MERLEBACH
PARC A BOIS**

**CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS
TECHNIQUES PARTICULIERES**

**ANNEXE 2 : DU CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAIN**



2021

SOMMAIRE

I.	TOPOGRAPHIE-IMPLANTATION	3
II.	MISE EN ETAT DES SOLS TERRASSEMENTS	3
III.	VOIRIES	3
IV.	ASSAINISSEMENT	4
V.	EAU POTABLE	5
VI.	ELECTRICITE	6
VII.	GAZ	7
VIII.	TELEPHONE ET TELECOMUNICATIONS	8
IX.	ECLAIRAGE	8
X.	ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	8
XI.	ORDURES MENAGERES	9

I. TOPOGRAPHIE-IMPLANTATION

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux topographiques et d'implantation concernant les équipements publics secondaires.- Eventuellement, fourniture à titre indicatif à l'Acquéreur, des relevés du terrain cédé tels qu'ils existent.- Eventuellement, vérification de l'implantation des bâtiments de l'acquéreur, dès que l'avancement des travaux le permet.- Implantation des parkings	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux topographiques et d'implantation des ouvrages à l'intérieur de la parcelle constructible.- Fourniture à la SEM, de la définition des ouvrages en coordonnées "x", "y" et en altimétrie "z" rattachés au système de coordonnées de la concession avant tout démarrage des travaux.

II. MISE EN ETAT DES SOLS TERRASSEMENTS

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- enlèvement de la couche superficielle de remblais pollués.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de terrassement à l'intérieur de la parcelle constructible. Les mouvements de terre devront respecter les dispositions du PLU, notamment en ce qui concerne les raccordements entre terrains contigus et les équipements publics.

III. VOIRIES

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de voirie publique y compris trottoir et espaces vert suivant le permis d'aménager.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de voiries, cheminements piétons et handicapés, aires de stationnement couvertes ou non à l'intérieur de la parcelle constructible.- Tous travaux de raccordement de ces ouvrages aux terrains contigus ou aux équipements publics.

IV. ASSAINISSEMENT

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous les réseaux neufs et dispositifs d'assainissement des eaux usées et pluviales conformément au projet d'aménagement de la concession d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics préexistants.- Tous les branchements jusqu'en limite de parcelle constructible, y compris les regards de limite.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux à l'intérieur de la parcelle constructible, y compris ouvrages particuliers tels que regards de pied de chutes, siphons disconnecteurs, séparateurs d'hydrocarbures, etc... jusqu'aux regards de limite.- Paiement de toutes taxes dues au titre du raccordement aux réseaux eaux usées.- Entretien des branchements, même situés sous le domaine public, au même titre que les ouvrages situés dans l'emprise du terrain cédé.- Tous travaux de collecte et de traitement des eaux pluviales conformément à la note de gestion hydraulique.

V. EAU POTABLE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Création du réseau de distribution neuf conformément au dossier de réalisation de la ZAC et notamment dans le programme des équipements publics.- Poteaux d'incendie sur le domaine public en accord avec les prescriptions qui seront réalisées par le SDIS.- Exécution des branchements jusqu'en limite de lot.	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de distribution intérieure à partir du point de branchement posé par la SEM.- Tous travaux de branchement, de distribution et d'équipements relatifs à la défense contre l'incendie à l'intérieur d'un lot.- Souscription de tout contrat d'abonnement.- Paiement de toutes taxes dues au titre de la desserte en eau.- Entretien des branchements, même situés sous le domaine public, au même titre que les canalisations et accessoires situés dans l'emprise du terrain cédé.

VI. ELECTRICITE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux d'installation de câbles HTA et BT sous l'emprise des équipements publics, à l'exception de tout branchement collectif.- Les branchements en attente en limite de lot pour les parcelles individuelles. Selon besoin fourni par le constructeur. <p>Nota: les conditions de réalisation des équipements publics pour l'alimentation en énergie électrique font l'objet d'une convention entre ERDF et la SEM.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Tous les travaux à l'intérieur des parcelles.- Souscription de tout contrat d'abonnement auprès de fournisseur et paiement de toutes taxes dues au titre de la desserte en électricité.

VII. TELECOM ET FIBRE OPTIQUE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de génie civil des conduites principales à l'intérieur du périmètre de la convention publique d'aménagement ?, sous l'emprise des équipements publics.- Tous travaux de génie civil de branchements jusqu'à la chambre de limite de lot inclus cablage de la fibre optique	<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux de câblage de branchement à partir des points de livraison en limite de parcelle.- Tous équipements particuliers de raccordement et de distribution.- Souscription de tout contrat d'abonnement auprès d'un opérateur.- Paiement de toutes taxes dues au titre du branchement sur le réseau téléphonique.

VIII. ECLAIRAGE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
<ul style="list-style-type: none">- Tous travaux relevant de l'éclairage des équipements publics et des parkings.- Tous travaux de pose et de raccordement des armoires de commande d'éclairage public.	<ul style="list-style-type: none">- Eclairage à l'intérieur de la parcelle si nécessaire

IX. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Tous travaux concernant les espaces qui constituent les équipements publics conformément au permis d'aménager.	- Tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'intérieur du terrain cédé, en application rigoureuse des dispositions réglementaires du PLU (Document graphique et Règlement).

X. ORDURES MENAGERES

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Tous travaux d'infrastructures, dans l'emprise des équipements secondaires, conformément à la réglementation municipale ou communautaire.	-

FRE.17

LOTISSEMENT DU PARC À BOIS

COMMUNE DE FREYMING-MERLEBACH

SODEVAM, 14 bis boulevard Paixhans 57000 METZ



Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales



07 janvier 2021



SOMMAIRE

Périmètre et limites d'application du présent cahier des charges	5
Procédure de contrôle par l'architecte-conseil (visa Permis de construire)	5
Procédure de contrôle par le bureau d'étude technique, gestion des eaux pluviales (visa hydraulique Permis de construire)	7
ARTICLES 1 & 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS	8
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	9
ARTICLES 4 & 5 : RESEAUX ET CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	10
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	11
ARTICLES 7 & 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	13
ARTICLES 9 & 10 : EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	15
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	22
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	23
Annexes graphiques	27
Note relative à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives	33
Nuancier couleurs des constructions	49



Lotissement du Parc à Bois - Freyming Merlebach

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Rappel :

Le règlement de la zone 1AU du PLU approuvé de la commune de Freyming-Merlebach s'applique sur le périmètre du lotissement du parc à bois, il est à consulter avant tout travail de conception.

Le lotissement est situé dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques classés - inscrits pour le Puits du Carreau Cuvelette. Ainsi, chaque permis de construire sera également instruit par l'autorité compétente.

PÉRIMÈTRE ET LIMITES D'APPLICATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

1. Le présent cahier des charges a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant au «vendeur» et aux «acquéreurs» de lot(s) en termes architectural, paysager et environnemental.
2. Les prescriptions de la présente annexe au cahier des charges de cession de terrain ne se substituent ni aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ni aux prescriptions d'éventuelles servitudes d'utilité publique, mais s'y ajoutent. Si une contradiction venait à apparaître entre le cahier des charges de la lotissement et le règlement du PLU, seule la prescription concernée du PLU serait appliquée.
3. Le présent cahier des charges et ses annexes graphiques jointes s'applique sur la totalité des surfaces privatives du lotissement du Parc à Bois à Freyming Merlebach

PROCÉDURE DE CONTRÔLE PAR L'ARCHITECTE-CONSEIL (VISA PERMIS DE CONSTRUIRE)

1. Le rôle de l'architecte-conseil est triple. Tout d'abord, il veille à la bonne cohérence architecturale et paysagère des constructions dans le lotissement, qui doivent respecter certains principes organisationnels propres à l'opération du Parc à Bois.

Ensuite, il donne au pétitionnaire des pistes de réflexion sur l'optimisation des performances énergétiques du bâti : recherche d'une certaine compacité des bâtiments, rapport entre matériaux de construction et isolation thermique, implantation de la maison et de la végétation par rapport à la course du soleil et aux vents dominants, séparation des volumes chauds des volumes froids, limitation de l'imperméabilisation des sols extérieurs,...

Enfin, l'architecte-conseil est chargé d'inciter à la préservation et à la mise en valeur des ressources en eau, c'est-à-dire la mise en oeuvre de dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles. L'objectif est de limiter le ruissellement de l'eau vers le milieu naturel (notamment pour éviter le débordement et la pollution des ruisseaux).

2. D'une manière générale, **tous les projets devront être contrôlés (dès la phase d'esquisse) par l'architecte-conseil responsable du lotissement, puis validés par l'aménageur.** La procédure à respecter impérativement pour le dépôt d'un PC est la suivante :

- a. En amont du projet, le preneur prend contact avec l'architecte-conseil (par téléphone, courriel et/ou sous forme d'une rencontre) qui lui présente le lotissement, les grands principes qui ont présidé à la conception du plan de composition, lui indique les possibilités de construire en évoquant les règles de construction propres au lotissement et l'informe des projets voisins lorsqu'il en a connaissance. Le présent Cahier des Charges et ses annexes graphiques sont transmis à l'acquéreur par la SODEVAM au moment de la réservation du lot. Une fiche de lot synthétisant les prescriptions du Cahier des Charges et de ses annexes graphiques lui est également transmise.
- b. Dans une deuxième phase, le preneur envoie un projet au niveau esquisse à l'architecte-conseil et échange avec lui par courriels et téléphone. Cette phase a pour objectif d'arrêter l'implantation, la volumétrie et les grandes lignes du projet mais également de définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnement, espaces verts privés ...).
- c. Dans une troisième phase, le preneur envoie un dossier de permis de construire complet signé par l'acquéreur à l'architecte-conseil. Ce dossier sera composé de :
 - Un plan masse au 1/200^e (toitures et aménagement des espaces extérieurs) détaillé faisant apparaître clairement :
 - les indications réglementaires du PLU (limites des emprises constructibles),
 - les indications réglementaires de l'annexe graphique du présent cahier des charges,
 - les cotes NGF aux bornes de la parcelle du terrain naturel et du terrain fini,
 - les indications de niveaux (égouts, faitage, acrotère, jardins en pleine terre) en NGF aux angles de la construction,
 - la nature des revêtements de sol,
 - les clôtures, leur nature, hauteur, couleur et matière,
 - les dispositifs de gestion des eaux pluviales,
 - le traitement des places de stationnement et des entrées charretières,
 - les indications des espèces et de dimension des plantations et haies envisagées,
 - les talus, les mouvements de terre avec indications des pentes et côtes NGF indicatives.
 - L'ensemble des façades aux 1/100^e avec les traitements de matériaux envisagés : nature, qualité, couleur ...
 - Les plans côté au 1/100^e,
 - Deux coupes au 1/100^e avec l'intégralité du terrain naturel et fini (une longitudinale et une transversale),
 - Une notice architecturale complète,
 - Une ou deux vues d'insertion,
 - Du Cerfa complété.
- d. L'architecte-conseil rédige sous 10 jours ouvrés un avis sur le projet PC (troisième phase), qui intègre :
 - l'esthétique du projet,
 - l'élévation théorique du bâtiment par rapport au terrain,
 - l'insertion harmonieuse du bâtiment par rapport aux parcelles voisines,
 - sa conformité au cahier des charges du présent document.

Cet avis sera transmis à la SODEVAM avec les plans du projet, accompagnés d'un profil de voie avec les élévations du projet et des constructions voisines, ainsi que des niveaux altimétriques.

- e. L'architecte-conseil et la SODEVAM sont à la disposition du preneur pendant sa phase d'étude, pour toutes précisions et mises au point nécessaires.
- f. Une fois le projet validé, la SODEVAM envoie au preneur l'attestation de Surface de Plancher. Celui-ci dépose ensuite en mairie (service urbanisme) son permis de construire, accompagné de l'attestation de Surface de Plancher transmise par la SODEVAM et de l'avis de l'architecte-conseil. Sans l'attestation de surface de plancher fournie par la SODEVAM, le permis de construire sera considéré comme incomplet lors du dépôt de dossier.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE PAR LE BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE, GESTION DES EAUX PLUVIALES (VISA HYDRAULIQUE PERMIS DE CONSTRUIRE)

1. Les contraintes et objectifs de gestions des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il devra avant le dépôt de son permis de construire fournir obligatoirement une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs ainsi que des plans des ouvrages (plan et coupe) au bureau d'étude technique (voir la note relative à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives en annexe au présent cahier des charges). Ce dernier validera cette note qui sera à joindre au dossier de permis de construire.
2. Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC sera confiée au bureau d'étude technique pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestions des eaux pluviales mise en oeuvre sur le lotissement.
3. Un contrôle à posteriori sera effectué sur le terrain par le bureau d'étude technique à la demande du maître d'ouvrage pour s'assurer que les volumes de stockage mis en oeuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydraulique

ARTICLES 1 & 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Garantir une bonne qualité de vie au sein du quartier en interdisant des installations inadaptées à la vocation d'habitat.
- Définir la vocation principale du quartier en précisant quelles sont les installations qui sont admises et sous quelles conditions.

Prescriptions particulières :

1. Les lots sont destinés à la construction d'habitat individuel.
2. Les cabanes et clôtures de chantier sont autorisées à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

Définir des caractéristiques de voiries adaptées aux usages du quartier.

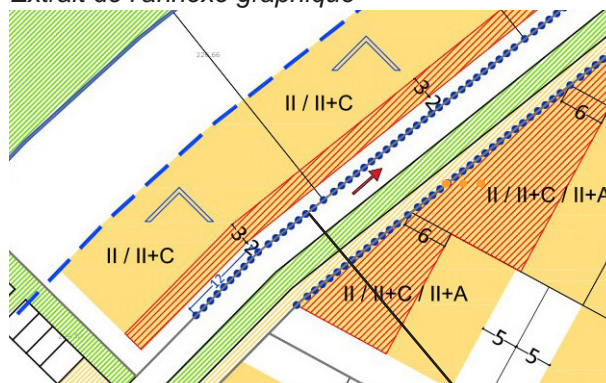
Prescriptions particulières :

1. Devant chaque maison, une unique entrée charretière sera aménagée obligatoirement par l'acquéreur, hors emprise publique. La localisation de l'entrée charretière devra respecter celle définie sur l'annexe graphique du présent cahier des charges. De plus, à moins qu'elle ne soit située sur limite séparative, l'entrée charretière devra respecter un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.
2. Cette entrée charretière constituera des aires de stationnement privées ouvertes sur l'espace public, accessibles depuis la rue sans franchissement de portail. Elle sera traitée en matériaux qualitatifs (voir article 11).
3. L'entrée charretière est dimensionnée pour le stationnement de deux automobiles côte à côte. Dans tout les cas, l'accès à la parcelle sera large de 6 m sur une profondeur de 5 m ou 7 m suivant la localisation de la parcelle (jusqu'à l'entrée du garage ou carport, voir article 6 du présent cahier des charges).
4. L'entrée charretière constituera l'unique accès automobile autorisé à la parcelle. Cette limitation à un seul accès par parcelle permettra d'une part d'assurer une bonne continuité des plantations, et d'autre part de préserver les fonctions hydrauliques des noues bordant les voies principales (un seul franchissement de noue par parcelle). En phase chantier (lors de la construction du bâti), l'emplacement de l'entrée charretière constituera déjà le seul accès autorisé à la parcelle.
5. Le projet de construction devra prendre en compte les émergences (candélabres, poteaux, coffret, bornes de téléphone, ...) ainsi que l'altimétrie des aménagements publics définitifs. En aucun cas, ces aménagements ne pourront être déplacés.



ZAC Derrière le Château à Pontoy
Entrée charretière en béton désactivé

Extrait de l'annexe graphique



Sur le linéaire de parcelle défini par : ,
localisation de l'entrée charretière d'une largeur de 6 m.

ARTICLES 4 & 5 : RESEAUX ET CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Garantir une qualité de vie au sein du quartier en assurant sa desserte par les réseaux de confort.
- Gérer au moins partiellement les eaux pluviales par des techniques alternatives pour préserver l'environnement, améliorer la qualité du paysage urbain et éviter les risques d'inondation.

Prescriptions particulières :

Concernant les prescriptions propres aux réseaux et aux caractéristiques des terrains, se référer à l'annexe 1 du CCCT.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir les dispositions du PLU en vigueur

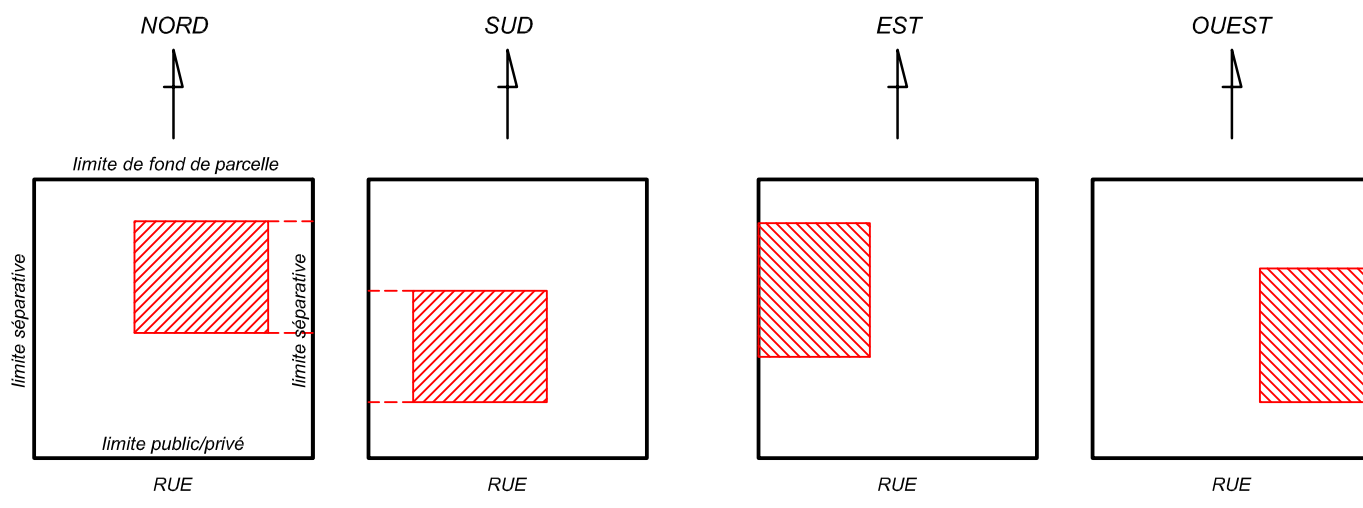
Enjeux et objectifs

- Garantir une cohérence urbaine au quartier en privilégiant une coordination harmonieuse de l'implantation des constructions.
- Organiser les plans de masses afin notamment d'optimiser les apports solaires.

Prescriptions particulières :

1. Les façades sur rue s'implanteront conformément aux dispositions particulières inscrites sur l'annexe graphique, jointe au présent cahier des charges.
2. Un recul obligatoire de 7 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile est exigé pour les entrées de garages ou carports (voir schéma n°1, p.12. Celui-ci pourra être réduit à 5 m si la parcelle est séparée de la voirie par une noue et un trottoir (voir schéma n°2, p. 12).
3. Les façades sur rue devront être sensiblement parallèles à la rue ou sensiblement perpendiculaires à au moins l'une des limites parcellaires latérales.
4. Les constructions seront si possible implantées en respectant les principes du bioclimatisme, à savoir le respect du site et de son environnement, de façon notamment à permettre un ensoleillement optimal afin de bénéficier des apports solaires passifs en fonction de l'orientation de la parcelle (façades vitrées au sud, faibles ouvertures au nord, compacité du volume ; voir schémas ci-dessous).
5. L'implantation des haies, clôtures sur espace public respectera les prescriptions de l'article 11 du présent cahier des charges et l'annexe graphique, jointe au présent cahier des charges.

Quelques exemples d'implantations tenant compte de l'orientation solaire :

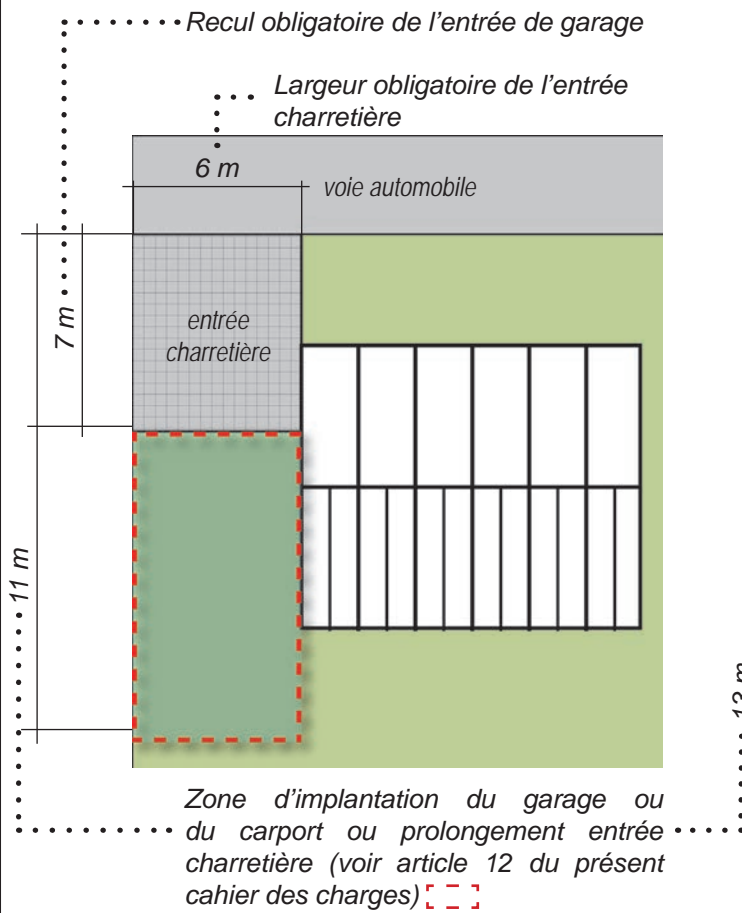


Privilégier les grandes ouvertures vitrées de la maison ainsi que le jardin au sud et à l'ouest (=> soleil du midi et du soir). L'implantation sur limite séparative est possible afin de favoriser des formes d'habitat compactes (maisons accolées)

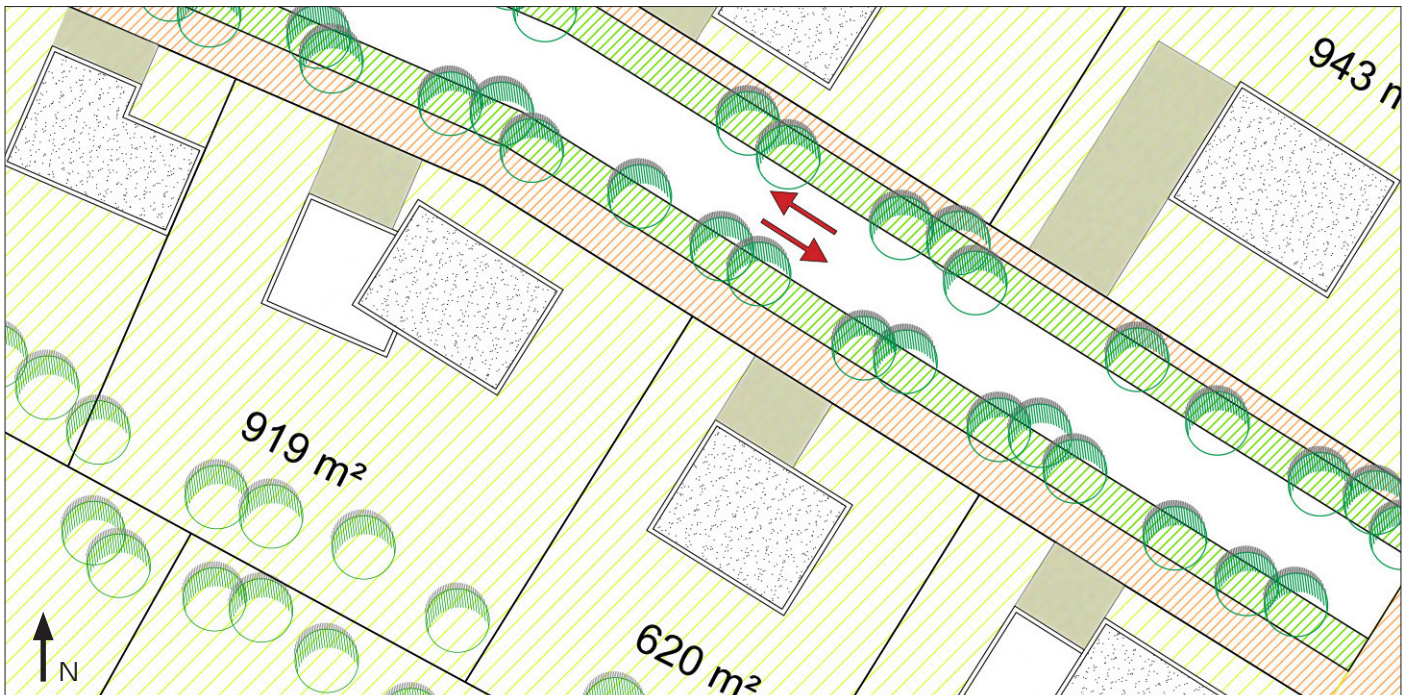
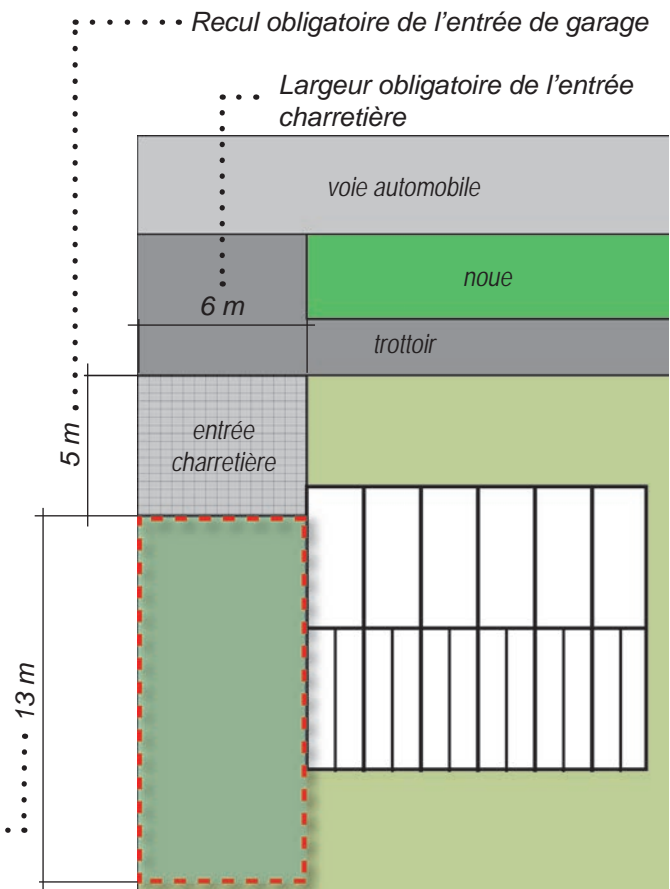
Supprimer complètement le jardin nord et réduire les ouvertures au nord. L'implantation sur limite séparative sud est à proscrire.

Zone de stationnement en fonction du type de voirie devant la parcelle

1 Voirie simple



2 Voirie trottoir + noue



Exemple d'implantation sur le lotissement du Parc à Bois, les constructions s'implantent au nord de la parcelle afin de dégager un généreux jardin au sud, qui bénéficiera d'un ensoleillement optimal

ARTICLES 7 & 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

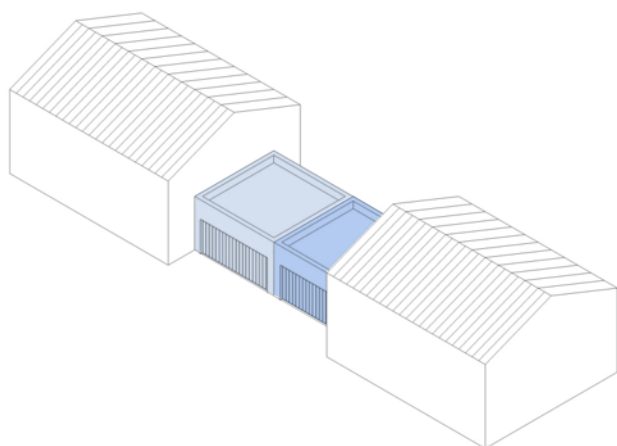
Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

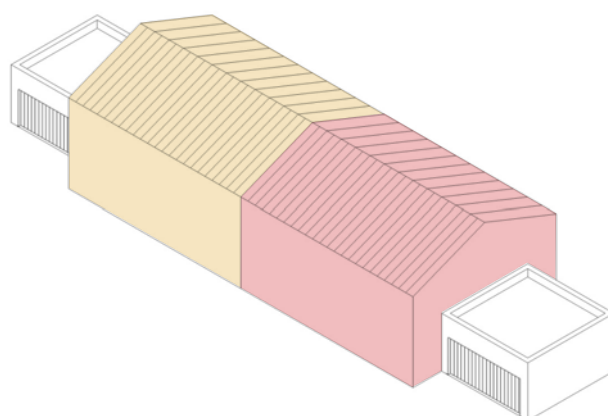
Laisser une grande souplesse d'implantation en-dehors de la place centrale afin de permettre l'organisation de plans de masses prenant en compte l'orientation solaire du mieux possible.

Prescriptions particulières :

1. Il est conseillé de rechercher la meilleure implantation possible pour optimiser les apports solaires sur la construction principale : éviter les grandes ouvertures vitrées sur la façade nord, et développer le jardin au sud et à l'ouest de la maison quand la configuration de la parcelle le permet (afin de bénéficier du soleil du midi et du soir).
Toutefois la façade sur rue orientée au nord devra conserver une vraie composition de façade principale.
2. Si deux propriétaires souhaitent implanter leur construction en mitoyenneté, ils doivent le faire par les pignons ou par les garages. La mitoyenneté garage/pignon des constructions principale ne sera pas acceptée sauf contraintes techniques particulières avérées. Cette prescription permet à la fois d'assurer l'harmonie des volumes bâtis et de limiter les déperditions thermiques entre les constructions chauffées et non chauffées.



Exemple de mitoyenneté par les pignons des garages



Exemple de mitoyenneté par les pignons principaux

ARTICLES 9 & 10 : EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Inciter la construction en étage pour minimiser l'emprise au sol des constructions et par là même limiter la consommation de foncier nu ainsi que l'imperméabilisation des sols.
- Maîtriser la hauteur des constructions pour harmoniser les gabarits à l'échelle de la rue et du quartier.

Prescriptions particulières :

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel (c'est à dire le terrain livré par l'aménageur) avant tout remaniement et hors tout (c'est-à-dire au faitage ou au sommet de l'acrotère).
2. La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel ne pourra dépasser les 9 m.
3. Le nombre de niveaux des constructions sera conforme aux dispositions particulières inscrites sur l'annexe graphique, jointe au présent cahier des charges.
4. Pour les constructions principales couvertes par une toiture à pans, les combles sont autorisés sous réserve de respecter le nombre de niveaux et la hauteur maximale imposés par l'annexe graphique, jointe au présent cahier des charges. Pour les constructions principales couvertes par une toiture terrasse, les attiques (dernier niveau en retrait par rapport aux façades) sont autorisés sous réserve de respecter le nombre de niveaux et la hauteur maximale imposés par l'annexe graphique, jointe au présent cahier des charges.
5. La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation principale ne pourra dépasser les 3.50 m.
6. Les constructions auront un aspect compact plutôt qu'étalé. Les maisons seront de préférence à étage plutôt que de plain-pied, limitant la consommation de foncier ainsi que l'imperméabilisation des sols et la déperdition énergétique.
7. Les acquéreurs de lot avec mitoyennetés envisagées devront se rapprocher de l'architecte-conseil pour aboutir à des projet cohérents.

Extrait de l'annexe graphique :



- △ Toiture à pans imposée (excepté pour le volume du garage)
- Toiture terrasse imposée (excepté pour le volume du garage)

Hauteur imposée :

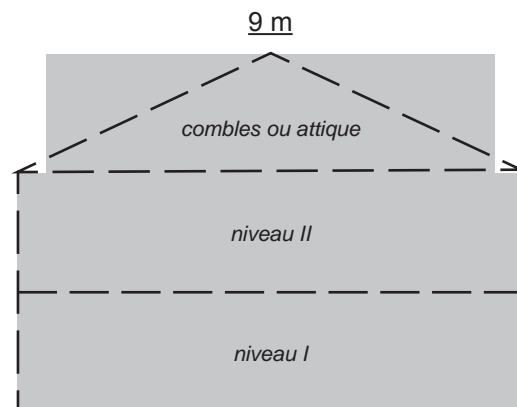
I / I+C / I+A : Plain pied ou Plain pied +combles ou Plain pied +attique

II / II+C : R+1 ou R+1+combles

II / II+A : R+1 ou R+1+attique

II / II+C / II+A : R+1 ou R+1+combles ou R+1+attique

II / II+A / III / III+A : R+1 ou R+1+attique ou R+2 ou R+2+attique



Exemple : gabarit pour les maisons individuelles où 2 niveaux sont autorisés avec des combles ou une attique (suivant le type de toiture).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Permettre une intégration paysagère harmonieuse du nouveau quartier dans son environnement urbain et paysager.
- Promouvoir une architecture de qualité.
- Encourager les constructions qui respectent la topographie naturelle des terrains et l'optimisation des apports solaires.

Prescriptions particulières :

Le volume et la toiture

Le type de toiture de l'habitation sera conforme aux dispositions particulières inscrites (s'il y en a) sur l'annexe graphique, jointe au présent cahier des charges sur la majorité du linéaire de toiture, un élément mineur pourra présenter une forme de toiture différente (volume bas d'habitation, garage ...).

1. Toitures sans acrotère :

Les toitures sans acrotère seront de type à deux pans ou à trois pans,

Le faitage du volume principal sera soit sensiblement parallèle à la voie (ou à l'une des voies dans le cas d'une parcelle d'angle), soit sensiblement perpendiculaire à au moins l'une des limites latérales.

Pour les toitures de type 2 ou 3 pans, les pentes doivent être comprises entre 20° et 35°.

Les toitures de type 4 pans sont interdites, ainsi que les lucarnes (dont chien-assis) et les croupes (= pans latéraux permettant de créer un pan supplémentaire).



Croupe de toiture interdite

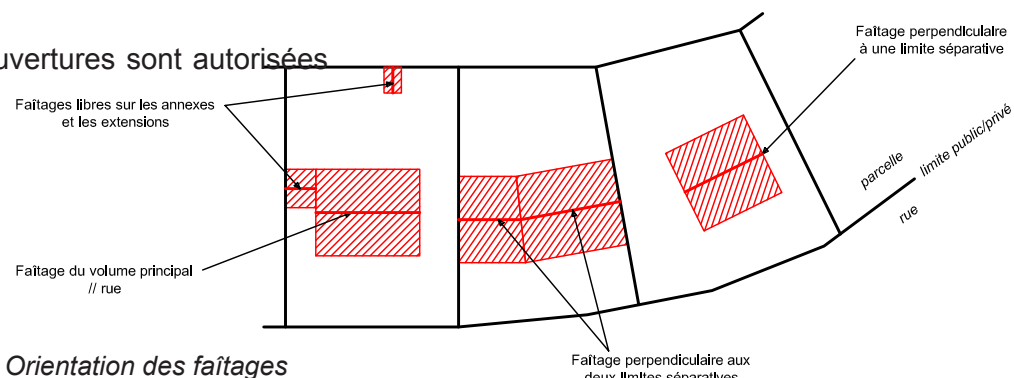


Toiture multi-pans interdite

2. Toitures avec acrotère :

Toutes les formes de couvertures sont autorisées pour les toitures qui ne dépassent pas l'acrotère.

Pour les toitures à pan(s) derrière un acrotère, les pentes doivent être inférieures à 25°.



L'aspect et la couleur (façades et couverture)

1. Les pignons (= façades latérales) devront être traités comme des façades à part entière.
2. Les pignons ou façades aveugles sont interdits, ils devront présenter à minima une bande d'enduit de coloris différencié. En cas de parcelle d'angle, les pignons donnant sur les rues devront obligatoirement comporter plusieurs ouvertures.
3. Pour les maisons individuelles, les balcons et terrasses saillants ainsi que les vérandas ne sont pas autorisés sur la façade principale sur rue, à moins que cette façade ne soit orientée en direction du sud et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans la volumétrie du projet. Les loggias sont autorisées.
4. Les menuiseries PVC sont interdites.

5. Coloris des enduits

- Un maximum de deux teintes d'enduit est autorisé par lot c'est à dire une teinte d'enduit principale et une teinte de contraste. Ces teintes d'enduit sont référencées dans l'annexe du présent cahier des charges.
- Le demandeur peut réaliser ses travaux sur la base de tout nuancier et de toute palette de couleur, à la condition expresse de pouvoir établir une correspondance avec les teintes autorisées basées sur le nuancier Zolpachrom 3 de chez Zolpan.
- Les teintes d'enduit autorisées sont divisées en deux catégories :
 - Toutes les teintes d'enduit principales peuvent être utilisées, que ce soit pour le volume du bâtiment, les éléments mineurs de la façade ou le soubassement.
 - Les teintes référencées pour les teintes de contraste ne peuvent être utilisées que pour des éléments partiels de la façade comme les balcons, tablettes de fenêtres, encadrements, parties supérieures des murets, soubassement, élément de façade, garage, etc ...
- Les éléments graphiques ajoutés (formes géométriques, rose des vents ou autres) ne sont pas autorisés.



Coloris de façade conforme aux teintes d'enduit autorisés - Freyming-Merlebach



Soubassement peint avec une teinte de contraste



Enduit coloré - Studiolada - Puzieux

6. Coloris des menuiseries

- Les menuiseries (hors porte d'entrée et de garage) seront d'une unique couleur, choisie dans l'ensemble des couleurs de menuiseries référencées dans l'annexe du présent cahier des charges,
- La porte d'entrée piétonne principale doit obligatoirement avoir une teinte sombre,
- La porte de garage ainsi que la porte d'entrée doivent avoir exactement la même couleur et la même nuance. Cette règle ne s'applique pas pour les traitements «non conventionnels» qui participeront au dessin de façade.

7. Les bardages sont interdits, exception faite des bardages bois ou zinc. Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure ou huile.

8. Les couvertures seront de teinte sombre unie noire ou grise. Les coloris clairs ou rouges, sablés ou flammés sont interdits.

Les bacs acier (sauf masqués par un acrotère) ainsi que les tuiles en béton sont interdits.

9. Les toitures terrasses seront végétalisées ou en zinc (valable également pour les annexes, carports, garage ...). De plus, les parties accessibles des toitures terrasses auront un platelage bois.

10. Les système de récupération et de descente des eaux pluviales seront en zinc. Il en va de même pour les couvertines des acrotères.

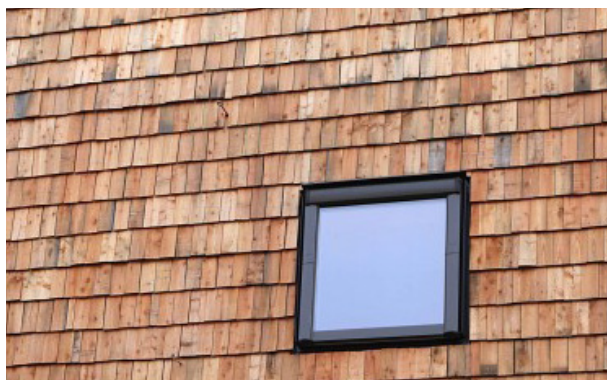
11. Les capteurs solaires et les fenêtres de toit sont autorisés, dès lors qu'ils sont positionnés en cohérence avec l'architecture des constructions, c'est-à-dire comme faisant partie de la composition d'ensemble des façades et de la toiture.

12. Les paraboles et antennes sont interdites si elles sont visible depuis l'espace public, elles devront être implantées à l'arrière de la construction.

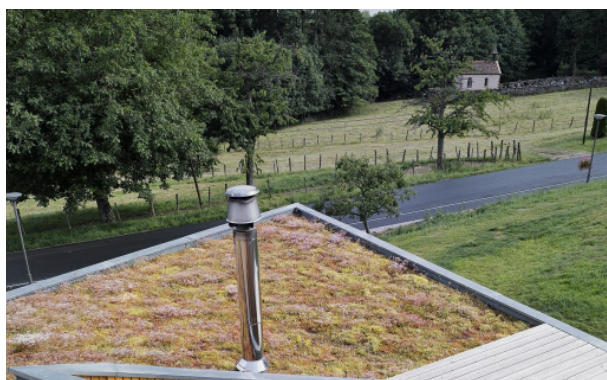
13. Les annexes doivent s'harmoniser par leurs aspect (couleur matériaux, ...) avec la construction principale.



Portes de garage non conventionnels - Lanoir&Courrian - Poitiers



Bardage Bois - G.Studio - Strasbourg



Toiture végétalisée - Ajeance - Reinhardsmunster

L'adaptation au site

1. Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel, de manière à effectuer le moins possible de déblais et de remblais autour de la construction. La cote pour le calage altimétrique des dalles du rez-de-chaussée et du garage à respecter à plus ou moins 0.2 m sera indiquée sur la fiche de lot transmise à l'acquéreur,
2. Les sous-sols sont strictement interdits, ainsi que les demi-niveaux et les garages enterrés. Cet article ne concerne pas les logements collectifs.



Exemples de maisons avec remblais et/ou déblais très importants, à proscrire



Construction en demi-niveau interdite

Les piscines

1. Les piscines seront implantées soit parallèlement ou perpendiculairement à la façade adjacente de la construction principale.
2. Les piscines seront de forme géométrique simple : ronde, ovale, carrée ou rectangulaire.
3. Les bassins seront enterrés au niveau du terrain naturel, les mouvements de terrain seront réduits au maximum pour limiter au maximum l'impact visuel des piscines.
4. Les margelles et plages seront en matériaux naturels comme la pierre ou encore le bois. Le liner de la piscine sera gris ou beige.



Piscine avec plage en bois et liner gris

Les haies et clôtures

PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune terrestre (batraciens, reptiles, petits mammifères), un espace libre de 5cm/5cm est nécessaire à la base des clôtures rigides.

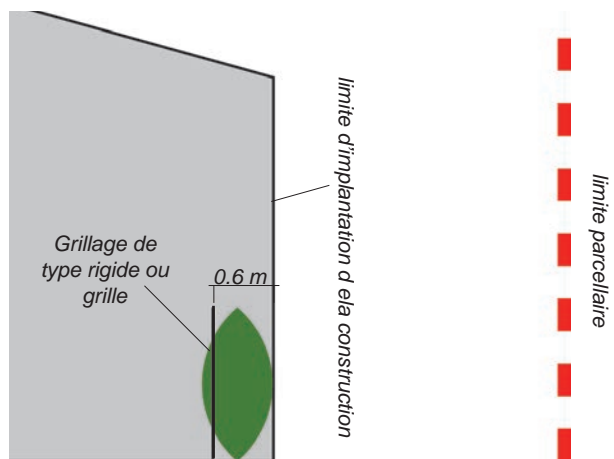
En phase chantier, la clôture de chantier devra être étanche afin d'éviter la colonisation par la petite faune, et notamment par le Crapaud vert qui induirait un risque d'écrasement et de destruction d'individus d'espèces protégées.

Les haies et clôtures sur l'espace public

1. Les clôtures seront constituées obligatoirement d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de type rigide ou d'une grille, toujours implanté vers l'intérieur de la parcelle à 0.60 m de la limite d'implantation de la construction.
2. Les grillages et les grilles seront de teinte vert sombre ou gris.
3. L'éventuelle clôture sur rue située dans la bande d'implantation des haies sur rue (repérée sur l'annexe graphique N°2, Plan des haies et plantations jointe au présent cahier des charges), devra obligatoirement s'implanter dans l'alignement et la continuité de la façade sur rue de la construction principale ou du garage (voir schéma ci-dessous). Sa hauteur sera de 1.20 m.



Haie végétale sur espace public - Bois Guillaume



Grillage de type rigide ou grille toujours implanté à 0.60 m de la limite d'implantation de la construction

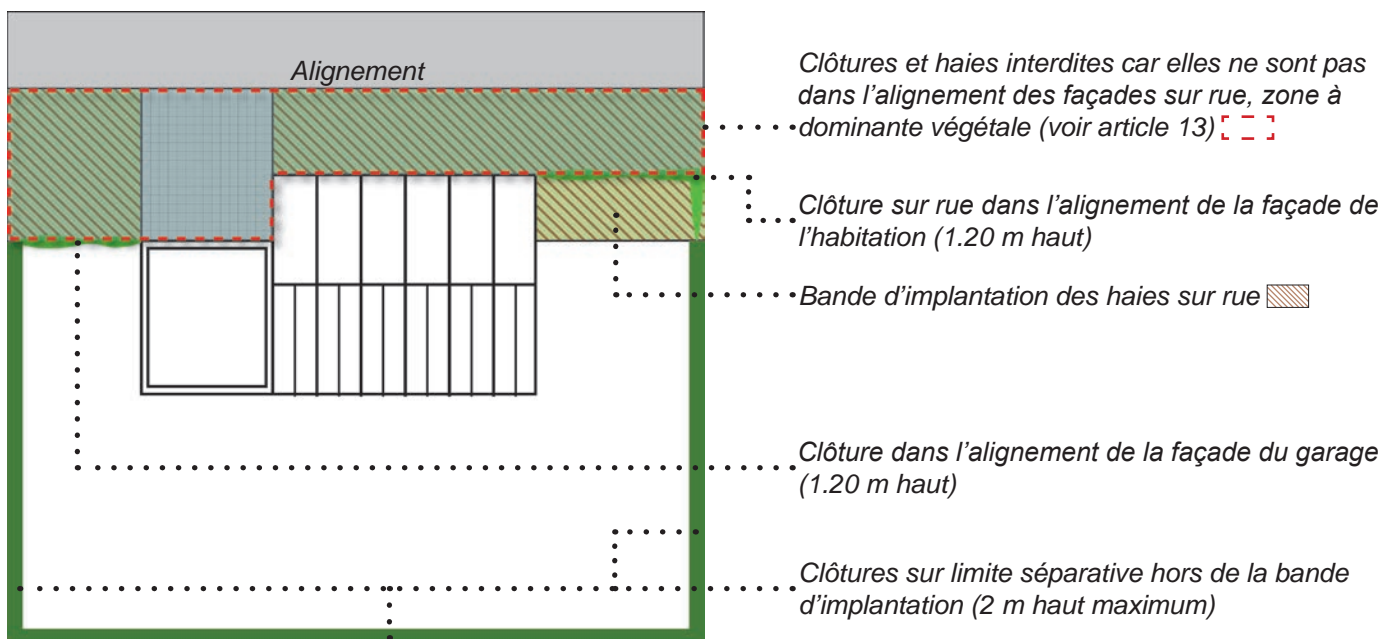


Schéma d'implantation des clôtures sur rue

4. L'éventuelle clôture orientée sur un espace public répertoriée comme «haie végétale obligatoire» ou «haie végétale optionnelle» (repérée sur le plan des haies et plantations en annexe du présent cahier des charges) aura une hauteur de 2,00 m de hauteur maximum.
5. Les protections visuelles plastifiées (type pare-vue) ou panneaux pleins sont interdits (voir illustrations ci-contre).
6. Les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune terrestre (batraciens, reptiles, petits mammifères), un espace libre de 5cm/5cm est nécessaire à la base des clôtures rigides.
7. En phase chantier, la clôture de chantier devra être étanche afin d'éviter la colonisation par la petite faune, et notamment par le Crapaud vert qui induirait un risque d'écrasement et de destruction d'individus d'espèces protégées.



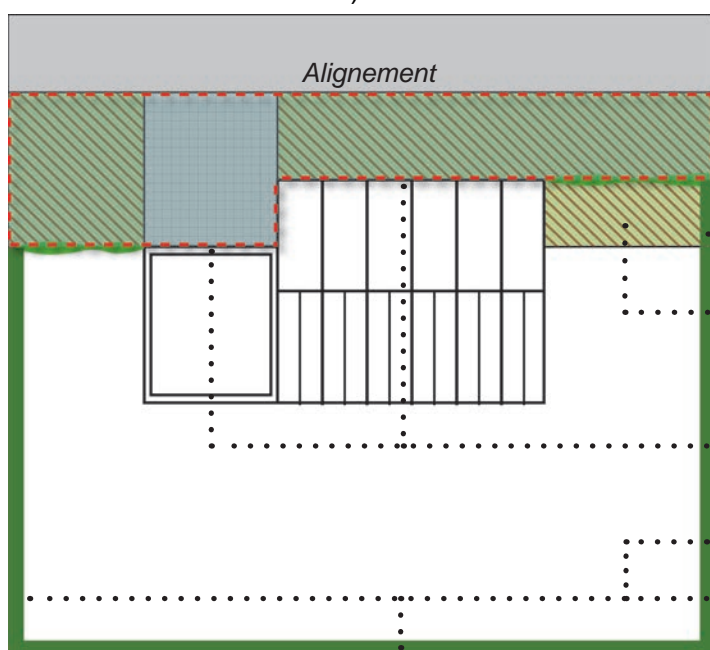
Exemple de protections visuelles pleines interdites



Haie plantée en limite séparative - G.Le Garzic - Bazouges sous Hédé

Les haies et clôtures en limites séparatives

1. Les clôtures seront constituées obligatoirement d'une haie végétale. Doublée ou non d'un grillage de type rigide qui s'implantera sur la limite séparative.
2. Les grillages et les grilles seront de teinte vert sombre ou gris.
3. Aucune clôture ne pourra dépasser 2,00 m de hauteur.
4. Toute clôture en limite séparative est interdite entre l'alignement et l'éventuelle haie sur rue (ou à défaut entre l'alignement et la façade sur rue ou le garage, voir schéma ci-dessous).
5. Une hauteur de 1.20 est imposée pour toute clôture autorisée et située dans la bande d'implantation des haies sur rue (repérée sur l'annexe graphique N°2, Plan des haies et plantations jointe au présent cahier des charges).



Clôtures et haies interdites car elles ne sont pas dans l'alignement des façades sur rue, zone à dominante végétale (voir article 13) [-]

Clôture sur limite séparative dans la bande d'implantation (2.00 m haut)

Bande d'implantation des haies sur rue [-]

Façades sur rue

Clôtures sur limite séparative hors de la bande d'implantation (2 m haut maximum)

Schéma d'implantation des clôtures sur limites séparatives

6. Cas particulier : si deux entrées charretières sont positionnées côte à côte, de part et d'autre d'une limite séparant deux maisons, elles ne pourront être séparées ni par une haie, ni par aucun autre dispositif de clôture.
7. Les protections visuelles plastifiées (type pare-vue) ou panneaux pleins sont interdits (voir illustrations ci-contre).

Les matériaux de sol

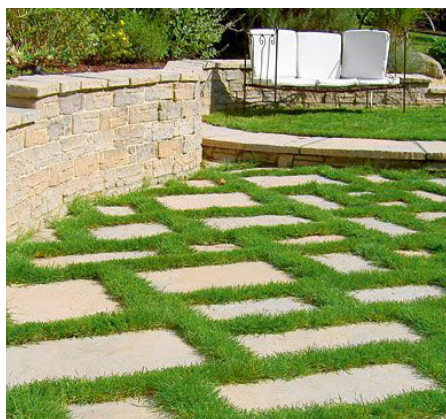
- Afin de marquer la différence entre espace public et espace privé, les entrées charretières ne devront pas être traitées en enrobé mais en matériaux qualitatifs, perméables ou non aux eaux de pluie: pavés naturels ou béton, béton désactivé, béton balayé ou dalles alvéolaires remplies de gravier. Les coloris des matériaux employés auront une dominante de gris en excluant le gris sombre.
- Dans le cadre de la gestion des eaux de pluie à la parcelle, les matériaux de sol des autres parties non plantées du jardin (cours, allées, terrasses, ...) favoriseront l'infiltration des eaux de pluie (pavés drainant, dalles alvéolaires remplies de gazon ou de gravier, dalles sur plots ou lit de sable ou gravier, ...)



Exemples d'allées de garages en béton désactivé (à gauche) et en béton balayé (à droite)



Exemples de dalles alvéolées : en béton avec engazonnement (à gauche) ou avec gravillons (à droite)



Exemples de dallages et pavages jointoyés avec des matériaux perméables (terre végétale, sable, ...)

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Libérer au maximum l'espace public de l'emprise de la voiture en privilégiant le stationnement sur l'espace privé ou/et par poches de stationnement.

Prescriptions particulières :

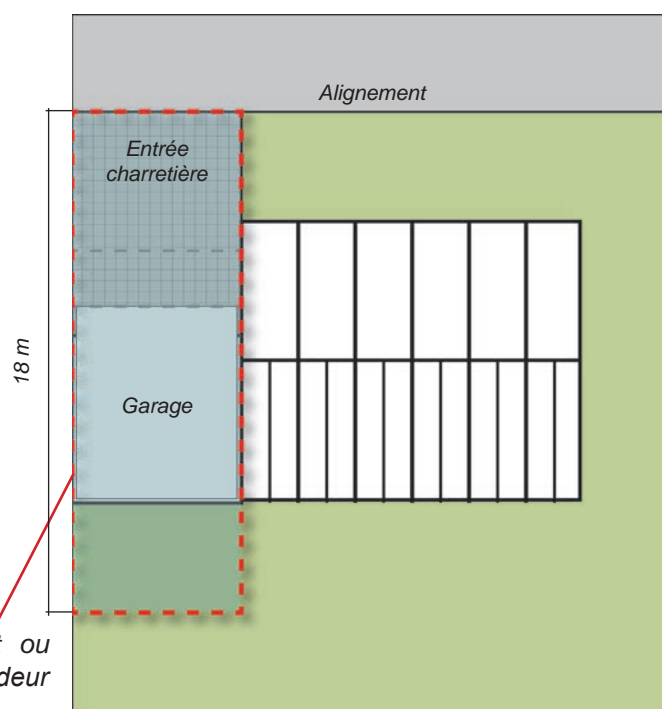
1. Le stationnement de tout véhicule est strictement interdit sur les noues, cela afin d'en garantir le bon fonctionnement hydraulique et la pérennité des plantations.
2. Tout stationnement sur parcelle en dehors des entrées charretières elle-même et de leurs prolongement (18 m maximum depuis l'alignement), des garages ou des carports est interdit.
3. Pour les prescriptions concernant les entrées charretières, se référer aux articles 3 et 11.
4. En cas de garage ou carport en mitoyenneté, une cote commune d'égout sera imposée.
5. Les carports ne sont pas autorisés sur entrée charretière. Ils seront construits soit en structure bois et remplissage bois, soit en structure métal et remplissage bois. Ils seront couverts d'un toit plat (ou à très faible pente) devant être végétalisé ou en zinc, dissimulé derrière un bandeau d'acrotère.



Carport à structure métal / remplissage bois



Carport tout bois avec finition uniforme



Zone d'implantation du garage ou du carport ou prolongement entrée charretière sur une profondeur de 18 m maximum à partir de l'alignement.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Renforcer le caractère paysager de la parcelle et du quartier et apporter des respirations entre les bâtiments.
- Assurer la continuité de la végétation entre espaces publics et espaces privés nécessaire à la préservation de la biodiversité.
- Favoriser grâce à cette forte présence du végétal la baisse des températures estivales, la captation des poussières et du CO².
- Favoriser la plantation d'essences locales.

Prescriptions particulières :

1. Arbres :

- il sera planté au minimum 2 arbres (fruitiers ou de haute tige) par logement;
- sur les parkings des terrains destinés aux logements intermédiaires ou collectifs, il sera planté au moins un arbre fruitier ou de haute tige pour 8 places de stationnement.

2. Haies :

- les haies monovariétales (= une seule essence) sont interdites;
- les thuyas et les arbustes à épines sont interdits;
- la proportion de végétaux persistants (= dont le feuillage ne sèche pas en hiver) ne pourra en aucun cas dépasser le tiers de la haie (aussi bien en nombre de pieds qu'en linéaire).

3. Zone à végétaliser :

- Les zones définies comme «à végétaliser» sur le plan des haies et plantations annexé au présent cahier des charges ne pourront accueillir en aucun cas des constructions (valable également pour les abris de jardins et les piscines) et devront au minimum comporter 2 arbres (fruitiers ou de haute tige) par logement (à comptabiliser dans le comptage des arbres exigés par l'alinéa 1 du présent article);
- A l'avant des parcelles est définie sur le plan des haies et plantations annexé au présent cahier des charges, une surface qui devra être obligatoirement plantée (engazonnée et/ou arbres isolés) en dehors des surfaces occupées par l'entrée charretière, l'accès piéton et les constructions. Des aménagements restreints minéraux seront tolérés mais une dominante végétale est demandée.

4. Une liste des végétaux préconisés est proposée ci-après.

Liste des végétaux conseillés pour les plantations en limites de parcelles (haies) :

Les végétaux indigènes seront privilégiés, comme par exemple :

- Erables champêtre (*Acer campestre*)
- Noisetiers (*Corylus avellana*)
- Pommiers à fleurs (*Malus sylvestris*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- ...



Saule marsault (*Salix caprea*)



Erable champêtre (*Acer campestre*)



Noisetier (*Corylus avellana*)



Sureau noir (*Sambucus nigra*)



Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)



Alisier blanc (*Sorbus aria*)



Pommier à fleurs (*Malus sylvestris*)



Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Buis commun (*Buxus sempervirens*)



Houx (*Ilex aquifolium*)



Aubépine (*Crataegus monogyna*)



Prunellier (*Prunus spinosa*)

Annexes graphiques

LEGENDE

- Limite du lotissement
- Limite entre zone N et 1AU
- - Marge de recul par rapport à la zone N

- Surface constructible
- Surface inconstructible
- Zone d'implantation de la façade sur rue de la construction principale (hors garage)
- △ Implantation sur limite séparative obligatoire
- Zone d'implantation de l'entrée charretière (largeur 6 m)



- ∧ Toiture à pans imposée (excepté pour le volume du garage)
- Toiture terrasse imposée (excepté pour le volume du garage)

Hauteur imposée :

I / I+C / I+A : Plain pied ou Plain pied +combles ou Plain pied +attique

II / II+C : R+1 ou R+1+combles

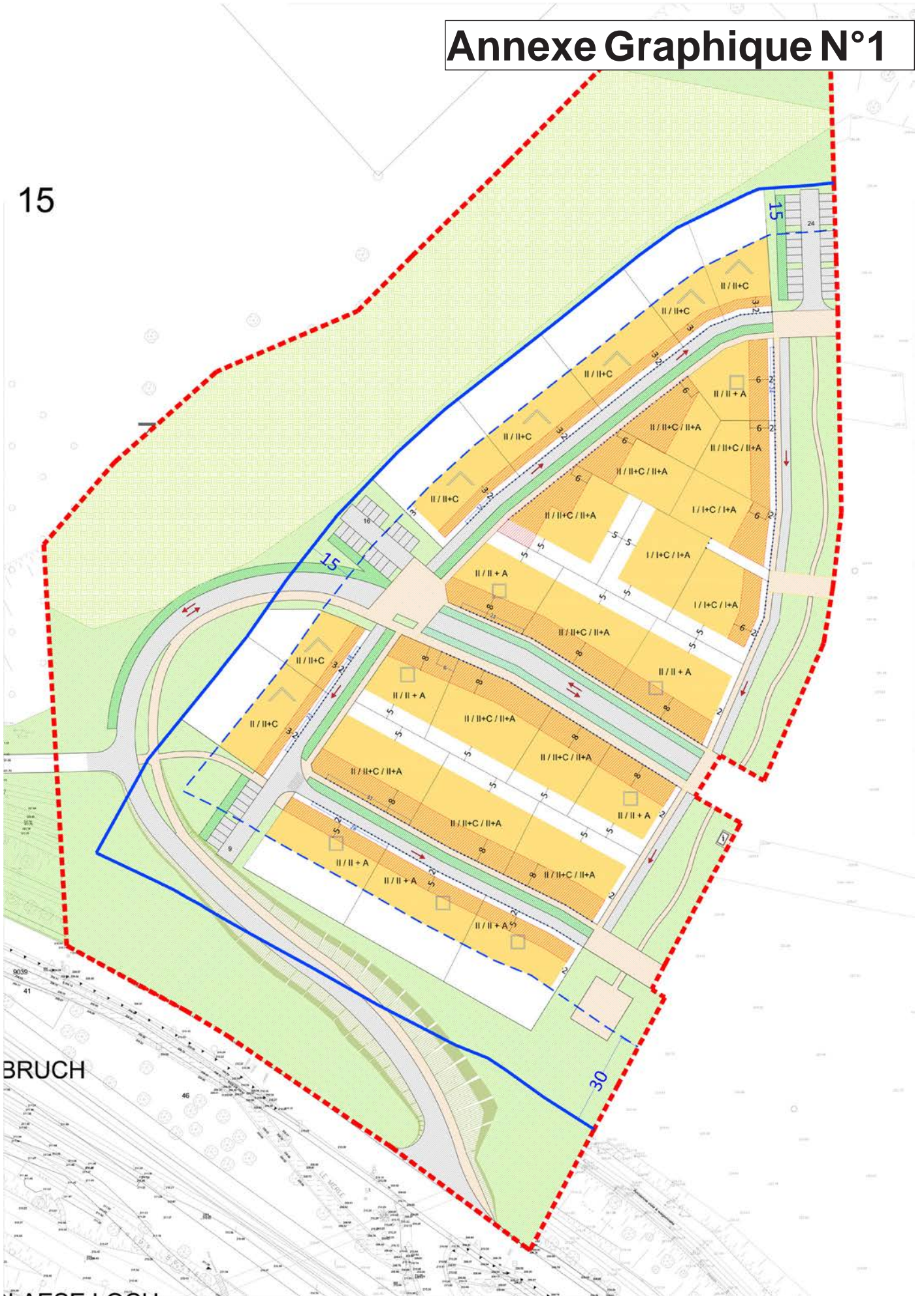
II / II+A : R+1 ou R+1+attique

II / II+C / II+A : R+1 ou R+1+combles ou R+1+attique


II / II+A / III / III+A : R+1 ou R+1+attique ou R+2 ou R+2+attique


Annexe Graphique N°1

15




LEGENDE


 Haie végétale obligatoire (doublée ou non d'un grillage de type rigide ou d'une grille, 2 m de haut max, implanté côté intérieur de la parcelle à 0,60 m de la limite parcellaire)


 Haie végétale optionnelle (doublée ou non d'un grillage de type rigide ou d'une grille, 2 m de haut max, implanté sur limite séparative)



 Bande d'implantation des haies sur rue

1. Les haies sur rue devront s'implanter dans cette bande d'implantation,
2. Les haies sur rue devront s'implanter dans l'alignement et en continuité de la façade sur rue (de l'habitation et/ou du garage),
3. Les haies dans la bande d'implantation auront une hauteur de 1.20 m,
4. Les haies seront végétales, doublées ou non d'un grillage de type rigide ou d'une grille (1.20 m de haut),
5. Les haies en limites latérales (implantée sur limite séparative) situées dans la bande d'implantation sont autorisées jusqu'au droit de la façade sur rue (de l'habitation et/ou du garage) depuis le fond de parcelle,

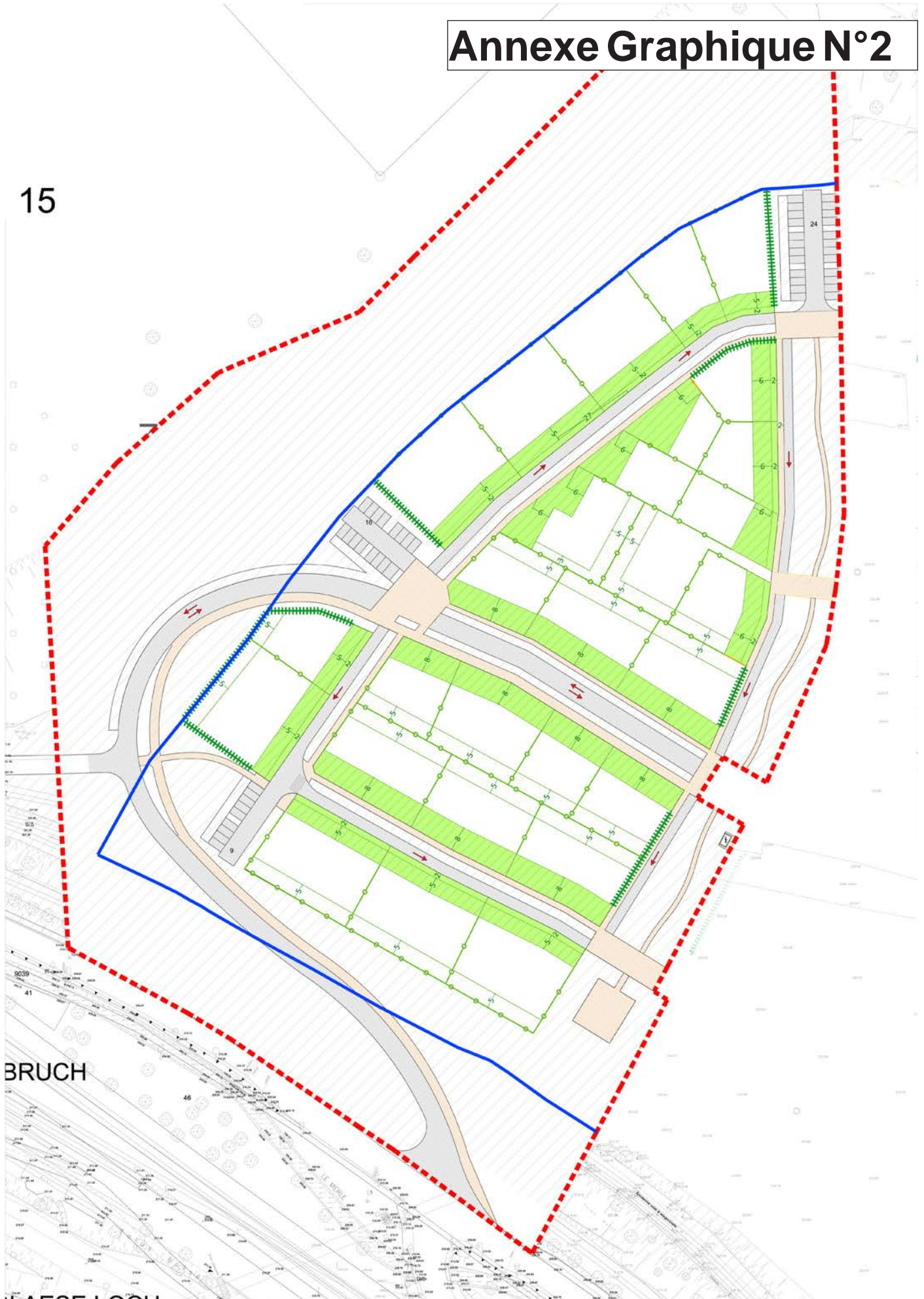
 Haie végétale optionnelle sur limite séparative et bande d'implantation (doublée ou non d'un grillage de type rigide ou d'une grille, 2 m de haut max, implanté sur limite séparative)

 Les surfaces non occupées par l'entrée charretière, l'accès piéton ou par les constructions devront être à dominante végétale (engazonnée et/ou arbres isolés)

 Zone à végétaliser obligatoirement, aucune construction autorisée

Annexe Graphique N°2

15



BRUCH

Note relative à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées

FREYMING

Parc à Bois

NOTE RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LES PARCELLES PRIVATIVES



INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

55 B RUE GASTON BOULET
76380 BAPEAUME LES ROUEN

TEL : 02.32.82.36.81
FAX : 02.35.76.96.50
CONTACT@INFRA SERVICES.FR

I - Objet

La présente note a pour but d'expliquer sommairement le principe hydraulique général du projet et de présenter en détail les modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives. Ce document est rédigé comme un guide à la conception mais n'est en aucun cas un document contractuel de dimensionnement.

L'ensemble du dimensionnement et des travaux reste sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles et de leurs maîtres d'œuvre.

I I- Modalités de gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives

Sur le domaine privé, la gestion des eaux pluviales est basée sur un principe de 0 rejet et donc sur une gestion à la **parcelle**. L'intégralité de la pluviométrie centennale sera ainsi stockée et intégralement infiltrée sur chaque parcelle. Un trop plein éventuel en cas d'évènement pluvieux exceptionnel est accepté sur le domaine public.

Chaque acquéreur a l'obligation règlementaire de gérer 100% des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence (pluviométrie centennale), sur sa parcelle, **il est formellement interdit de rejeter directement ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie.**

Chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une **pluviométrie centennale sur 3h de 55,84 mm** ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle, à savoir les toitures, terrasses, accès garages, abri de jardin, etc.

La vidange des ouvrages devra être réalisée par infiltration naturelle dans le sol, la perméabilité prise en compte est de **$2.9.10^{-6}$ m/s (valeur moyenne d'infiltration mesurée au droit du lotissement).**

Il est extrêmement important que le volume dans la zone d'infiltration permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence pris sur les toitures et toutes les surfaces imperméabilisées. En effet le système pour qu'il soit viable comprend d'une part un stockage, puis une infiltration. L'ouvrage devra donc être dimensionné, d'une part pour pouvoir stocker 100% des eaux pluviales, mais ensuite pour pouvoir assurer la vidange dans un délai raisonnable (au maximum 5

jours). Or le temps de vidange est proportionnel à la perméabilité, il faut donc adapter la surface pour obtenir un temps de vidange compatible.

Les eaux pluviales seront donc collectées dans des regards en pied de chute des descentes pluviales et par caniveau ou noue pour les accès garage et terrasse avant d'être évacuées dans une zone de stockage et d'infiltration. Un trop plein vers le domaine public devra être réalisé afin d'évacuer la surverse en cas d'éventuel épisode pluvieux exceptionnel supérieur à la pluviométrie centennale.

Les solutions de stockage et d'infiltration en espace vert (noue, espace vert creux, Echelles d'eau) sont à privilégier car elles sont plus simples à mettre en œuvre et plus économiques.

Pour les autres solutions, les matériaux utilisés pour la zone d'infiltration sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préférera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 40/70 ou 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront entourés d'un géotextile évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de la terrasse dans la zone d'infiltration et un regard sera obligatoirement installé pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public.

Il est également possible de mettre en place des techniques mixte, une part des eaux de ruissellement pouvant être stockées et infiltrées dans des ouvrages enterrés (tranchées drainantes, massifs drainants, SAUL (Structures Alvéolaires Ultra Légères)) et l'autre part pouvant être acheminée par surverse au niveau d'un ouvrage à ciel ouvert (noue, espace vert creux, échelles d'eau).

Le projet de gestion des eaux pluviales doit être établi dès la demande de permis de construire et s'accompagne d'un travail de calage altimétrique du logement de façon à vérifier que celui-ci ne se trouve en aucun cas plus bas que les niveaux d'entrées charretières mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Ce calage altimétrique conditionne le rapport hauteur/surface de la zone d'infiltration, la surface étant conditionnée par le volume à stocker, le matériau utilisé et la durée (coefficient d'infiltration dans le sol).

Obligations de l'acquéreur :

Les contraintes et objectifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont à la charge de l'acquéreur. Il doit fournir, au moment du dépôt de son permis de construire, une note de calcul de dimensionnement hydraulique des ouvrages de gestion des eaux pluviales privés ainsi qu'un plan masse détaillant la gestion des eaux pluviales de sa parcelle et l'implantation des ouvrages hydrauliques dans son dossier de permis de construire, notamment la cote et localisation du rejet exceptionnel sur le domaine public.

Nota : en cas de rejet exceptionnel impossible sur le domaine public du fait d'une parcelle située en contre-bas, l'acquéreur devra prévoir en plus de ses ouvrages de gestion de la centennale, la mise en place d'un merlon de 15cm en limite de propriété au niveau du point bas afin d'éviter le déversement exceptionnel sur le domaine privé mitoyen.

Au moment des dépôts de permis de construire, une mission d'avis sur PC est confiée par l'aménageur à INFRA Services pour vérifier l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur conformité avec la stratégie de gestion des EP mise en œuvre sur le lotissement.

De plus, un contrôle a posteriori pourra être effectué sur la parcelle à la demande de l'aménageur pour s'assurer que les volumes de stockage mis en œuvre sur les parcelles privées sont conformes à ceux prévus par la note de dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

Les ouvrages hydrauliques mis en œuvre sur les parcelles privées seront notifiés dans les actes de vente des parcelles (actes notariés) afin de faire porter à connaissance la méthode de gestion pluviale à la parcelle.

III - Exemples d'ouvrages et de dimensionnements

Les schémas et calculs ci après ne constituent que des exemples de mises en œuvre et de dimensionnement d'un cas particulier.

Ils n'engendrent en aucun cas la responsabilité d'INFRA Services sur l'aménagement d'une quelconque parcelle de l'opération.

Tout acquéreur doit impérativement fournir dans le cadre du permis de construire une note complète adaptée à l'aménagement qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotations, ...).

Les acquéreurs sont soumis à une obligation de résultat. L'acquéreur peut proposer toute autre solution technique variante à condition de respecter les impératifs de fonctionnement et les données initiales du projet.

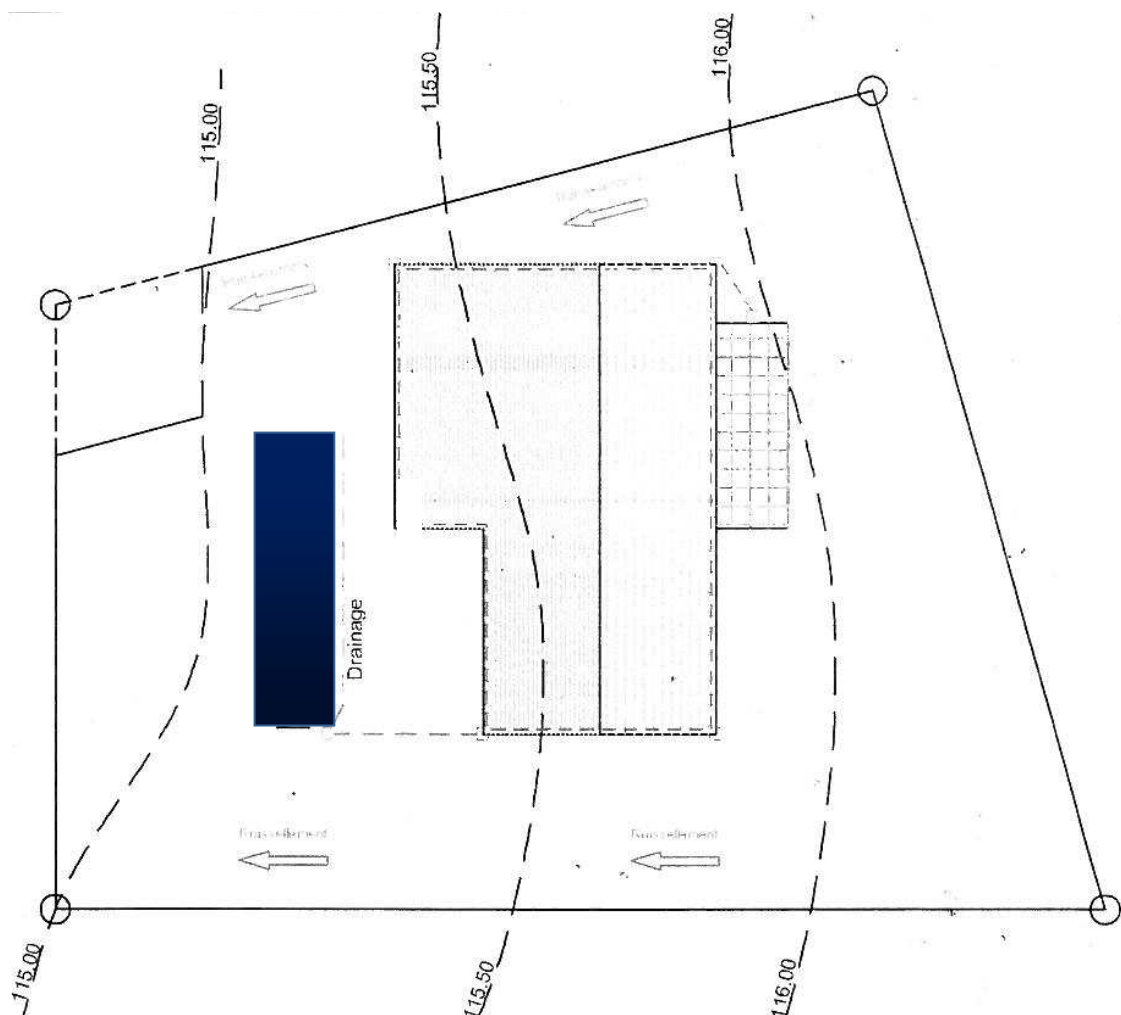
Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention : la mauvaise conception de la zone d'infiltration ou sa mauvaise réalisation en cas de sinistre ou de dommages aux tiers mettra en cause la responsabilité du concepteur, du constructeur, des entrepreneurs et du propriétaire suivant le cas.

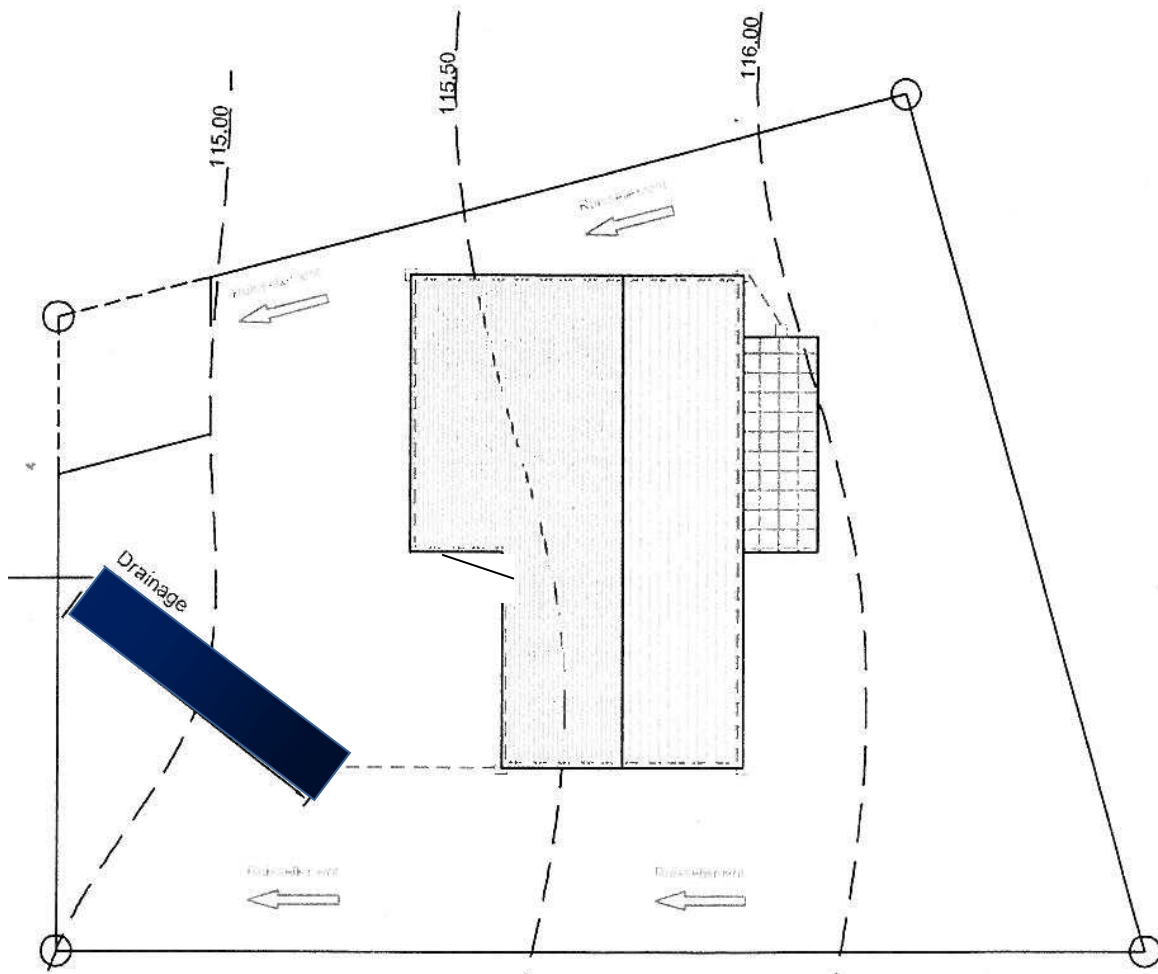
Positionnement des ouvrages de stockage et infiltration

Afin de maximiser les volumes de stockage des ouvrages de gestion des eaux pluviales et diminuer les coûts de mise en œuvre, il est conseillé d'adapter leur positionnement à la topographie de la parcelle. En effet, plus la zone de localisation de l'ouvrage est plane, plus sa mise en œuvre sera simple et son volume pourra être optimisé. Il est donc conseillé de positionner l'ouvrage parallèlement aux courbes de niveau du terrain et à une distance de 2m minimum des habitations.

Bon positionnement des ouvrages de stockage et d'infiltration (parallèle aux courbes de niveaux).



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage et d'infiltration



Noues et espaces verts creux

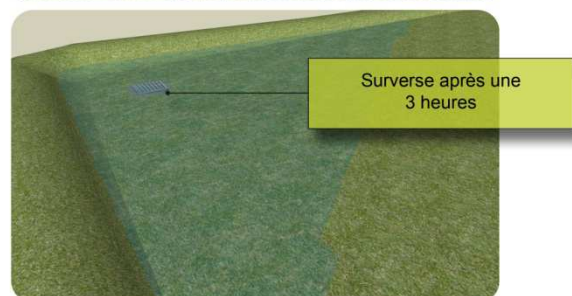
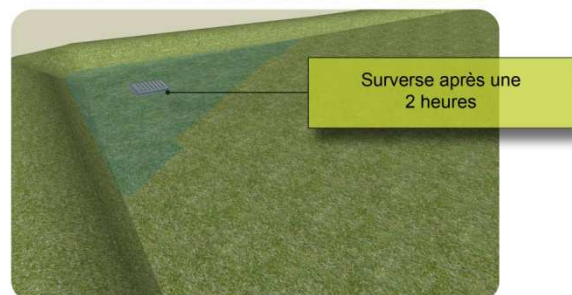
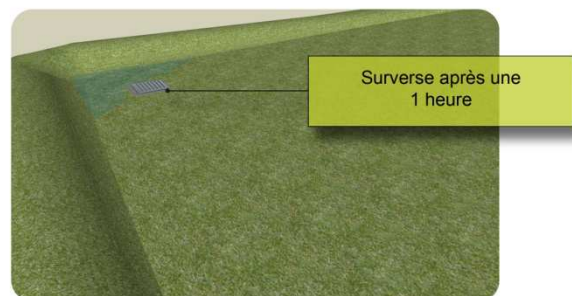
Les noues et espaces verts creux sont les solutions les moins coûteuses et les plus simples à mettre en œuvre. La création d'une légère dépression (généralement jusqu'à 40 cm) sur tout ou partie de l'espace vert de la parcelle va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Dans certain cas, la création d'un merlon peut à elle-seule permettre d'obtenir le volume de stockage nécessaire.

Une note de calcul d'aide au dimensionnement des noues et espaces verts creux est donnée ci-après.

Exemple avec merlon en périphérie créant un espace vert creux



Gestion d'une précipitation centennale
avec système de surverse géré à la parcelle



Calcul de dimensionnement de la zone d'infiltration Noue et Espace vert creux d'infiltration

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 2.9 \times 10^{-6} \text{ m/s} = 0,0000029 \text{ m/s}$

Hauteur de pluie : $h = 55,84 \text{ mm} = 0,05584 \text{ m}$

Calcul de la surface active :

$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{\text{active}} =$ m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{\text{eau}} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{\text{eau}} =$ m³

Calcul du volume de l'ouvrage :

$V_{\text{espace d'infiltration}} = ((SB + Sb) / 2) \times P$

SB correspond à la surface des plus hautes eaux de l'ouvrage (en m²)

Sb correspond à la surface humide en fond d'ouvrage (en m²)

P correspond à la profondeur moyenne (en m)

$V_{\text{espace d'infiltration}} =$ m³

Nota : les pentes de l'ouvrage d'infiltration seront de type 3/2 (3 horizontal pour 2 vertical) pour faciliter son entretien. La profondeur de l'ouvrage ne devra pas être supérieure à 0.6 m.

Calcul de la surface d'infiltration :

$S_{\text{espace d'infiltration}} = V_{\text{eau}} / P$

P correspond à la profondeur moyenne de l'ouvrage d'infiltration (en m)

$S =$ m

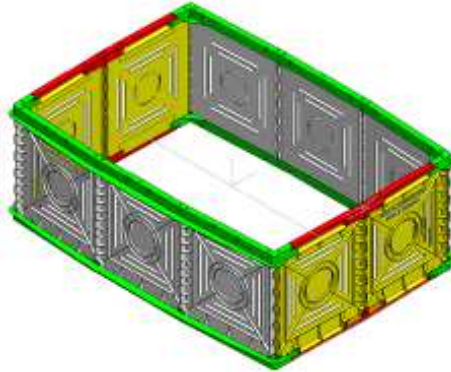
Calcul du temps de vidange :

$t = V_{\text{eau}} / (S_{\text{espace d'infiltration}} \times Pe \times 3600)$

$t =$ h

Les Echelles d'eau

Le fonctionnement des échelles d'eau est basé sur le même principe que les noues et espaces verts creux. Cette solution consiste à la mise en œuvre de casiers de stockage en série qui permettent de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de la parcelle. Ces ouvrages, positionnés au point bas de la parcelle, pourront être plantés et constitueront une haie séparative en limite de propriété.



Chaque module a une longueur de 1m, une largeur de 0,7m et une hauteur de 0,4m. Une ouverture de 5cm sera réalisée pour permettre la surverse dans le module positionné directement à l'aval. La hauteur utile de stockage sera donc de 0,35m. Les parois de chaque module sont par ailleurs percées ce qui permet de favoriser l'infiltration horizontale.

Exemple de positionnement des Echelles d'eau



Calcul de dimensionnement des Echelles d'eau

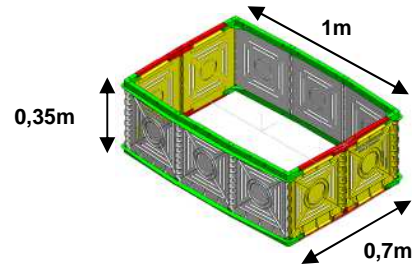
Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 2.9 \times 10^{-6} \text{ m/s} = 0,0000029 \text{ m/s}$

Hauteur de pluie : $h = 55,84 \text{ mm} = 0,05584 \text{ m}$

Dimensions modules : $l = 1\text{m}$
 $L = 0,7\text{m}$
 $H = 0,35\text{ m}$
 $V_{\text{module}} = 0,25 \text{ m}^3$



Calcul de la surface active :

$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe}$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.
 Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$S_{\text{active}} = \quad \quad \quad \text{m}^2$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{\text{eau}} = S \times h$

h correspond à la hauteur de la pluie (en m)

$V_{\text{eau}} = \quad \quad \quad \text{m}^3$

Calcul du volume des Echeld'O :

Linéaire de module à implanter (= nombre de modules) :

$L_{\text{modules}} = V_{\text{eau}} / V_{\text{module}}$

$L_{\text{modules}} = \dots\dots\dots / 0,25 = \dots\dots\dots \text{m}$

Calcul de la surface d'infiltration :

$S_{\text{inf}} = L_{\text{modules}} \times 0,7$

$S_{\text{inf}} = \dots\dots\dots \text{m}^2$

Calcul du temps de vidange :

$t = V_{\text{eau}} / (S_{\text{inf}} \times Pe \times 3600)$

$t = \dots\dots\dots \text{h}$

Tranchées drainantes, massifs drainants et SAUL

Tranchées drainantes et massifs drainants :

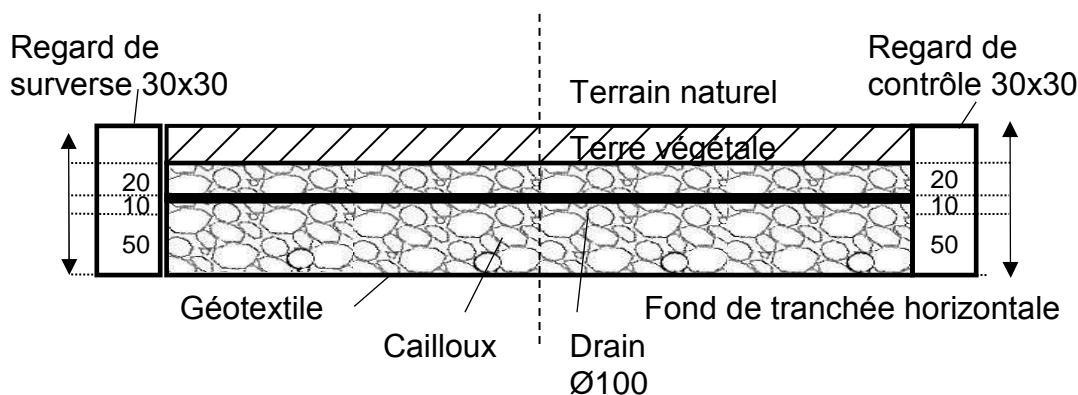
Les tranchées drainantes et les massifs drainants fonctionnent sur le même principe. Ces ouvrages enterrés sont constitués d'une couche de matériau drainant (en général grave drainante) possédant un indice de vide important (généralement 30%). La couche de grave drainante, enveloppée d'un géotextile, va permettre de stocker et infiltrer les eaux de ruissellement.

Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières). Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.

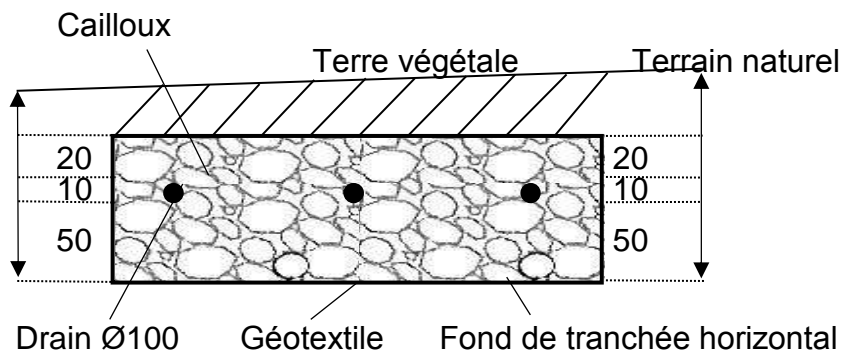
Coupe sur tranchée drainante



Coupe longitudinale type de massif drainant



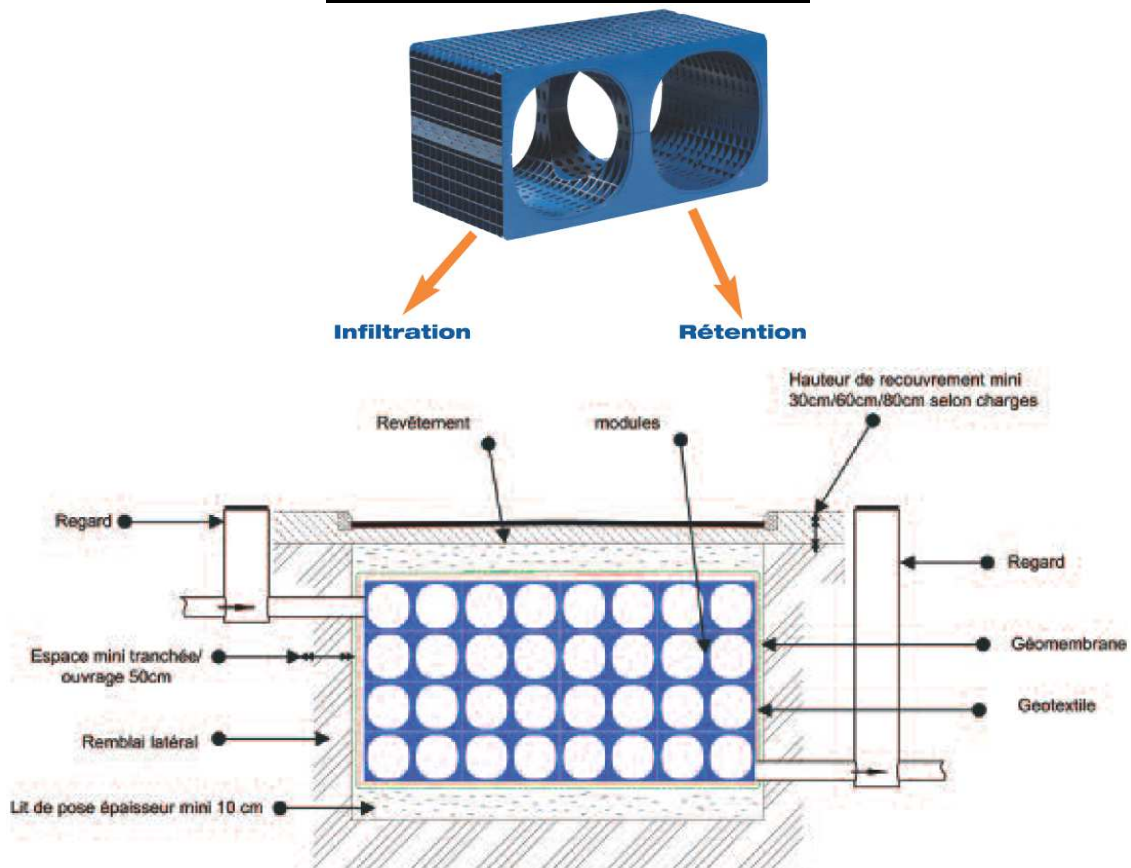
Coupe transversale type d'un massif drainant



SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables. Ces modules, d'un indice de vie de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemples de modules (Source : Wavin)



Ces ouvrages sont également réalisés sur fond plat, dans des zones non-carrossables (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

Calcul de dimensionnement des massifs drainants, tranchées drainantes et SAUL (*Structures Alvéolaires Ultra-Légères*)

Lot n°M.....

Paramètres initiaux :

Perméabilité du sol : $Pe = 2.9 \times 10^{-6} \text{ m/s} = 0,0000029 \text{ m/s}$

Hauteur de pluie : $h = 55,84 \text{ mm} = 0,05584 \text{ m}$

Surface de toiture : $St = \dots\dots\dots \text{m}^2$ (*projection horizontale au sol des toitures*)

Surfaces annexes : $Sa = \dots\dots\dots \text{m}^2$ (*surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées*)

Indice de vide du matériau drainant : $i = \dots\dots\dots$ (*voir prescriptions du fournisseur*)

Epaisseur de la zone d'infiltration : $E = \dots\dots \text{m}$ (*épaisseur du matériau drainant*)

Calcul de la surface active :

$$S_{\text{active}} = \text{surface toiture} + \text{surface annexe} = St + Sa$$

La surface de toiture correspond à la projection horizontale au sol des toitures.

Les surfaces annexes sont les surfaces des garages, des terrasses et autres surfaces imperméabilisées.

$$S_{\text{active}} = \dots\dots\dots \text{m}^2$$

Calcul du volume d'eau à gérer :

$$V_{\text{eau}} = S_{\text{active}} \times h \text{ (en m)}$$

$$V_{\text{eau}} = \dots\dots\dots \text{m}^3$$

Calcul du volume de la zone d'infiltration :

$$V_{\text{massif drainant}} = V_{\text{eau}} / i \text{ (indice de vide)}$$

$$V_{\text{massif drainant}} = \dots\dots\dots \text{m}^3$$

Calcul de la surface de la zone d'infiltration :

$$S_{\text{zone infiltration}} = V_{\text{massif drainant}} / E$$

$$S_{\text{zone infiltration}} = \dots\dots\dots \text{m}^2$$

Vérification du temps de vidange :

$$t = V_{\text{eau}} / (S_{\text{inf}} \times Pe \times 3600)$$

$$t = \dots\dots\dots \text{h}$$

Nuancier couleurs des constructions

Couleurs issues du nuancier Zolpachrom 3 de chez Zolpan

Teintes d'enduit principal

F210-2 PA/PA

F263-1 PA/PA

Teintes d'enduit de contraste

F232-3 ME/ME

F233-3 PA/PA

F235-3 ME/ME

F236-3 ME/ME

F255-3 PA/PA

F256-4 ME/ME

F260-2 PA/PA

F263-3 PA/PA

Couleurs des menuiseries

RAL 3004

RAL 7010

RAL 7016

RAL 7023

Nota : l'usage d'un autre nuancier est autorisée sous réserve expresse de pouvoir établir une correspondance avec les teintes autorisées.