AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

COMMUNE D'ARS SUR MOSELLE
Lotissement Coteau Driant

Cahier des charges de cession de terrain
Annexe 1 – Cahier des limites de prestations générales

V3- 06/05/2020

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

1.1 DEFINITION DE LA LIMITE DE PROPRIETE DES SOLS 4

1.2 DEFINITION DE LA COTE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS 4

1.3 ELEMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR POUR L'AUTORISATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX 4

2. TERRASSEMENTS 4

2.1 TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEM 4

2.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 4

2.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 4

3. VOIRIE – STATIONNEMENTS 5

3.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 5

3.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 5

3.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 5

3.4 COMMENTAIRES 5

4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES 5

4.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 5

4.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 5

4.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 5

4.4 COMMENTAIRES 5

5. ÉVACUATION DES EAUX USÉES 6

5.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 6

5.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 6

5.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 6

6. EAU POTABLE 6

6.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 6

6.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 6

6.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 6

7. ELECTRICITE 6
7.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 6
7.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 7
7.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 7

8. GAZ 7
8.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 7
8.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 7
8.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 7

9. TÉLÉCOMMUNICATION 7
9.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 7
9.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 7
9.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 7

10. ECLAIRAGE PUBLIC 8
10.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 8
10.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 8
10.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 8

11. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS 8
11.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 8
11.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 8
11.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 8
11.4 COMMENTAIRES 8

12. ORDURES MENAGERES 9
12.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM 9
12.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE 9
12.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS 9

1. PREAMBULE

1.1DEFINITION DE LA LIMITE 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.

1.2DEFINITION DE LA COTE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Le constructeur devra fixer sa cote d'implantation du projet suivant la plage d'implantation définie ci après, et après avoir pris connaissance des avants projets techniques des réseaux de la concession.
- Pour les maisons situées en aval par rapport à la route principale du lotissement :
Le niveau le plus bas contenant des pièces habitables ne devra pas se situer à plus de 60 cm du niveau de la rue à l'emplacement de l'accès du lot.
- Pour les maisons situées en amont par rapport à la route principale du lotissement :
Le niveau le plus bas contenant des pièces habitables ne devra pas se situer à plus de 350 cm du niveau de la rue à l'emplacement de l'accès du lot.

Adaptation des constructions par rapport au relief du terrain :

- les constructions devront s'adapter au relief des terrains nus (les coupes transversales des projets expliciteront les continuités physiques et visuelles « naturelles » entre le terrain et les niveaux principaux des constructions),
- les mouvements de terre bouleversants le relief naturel du site ne seront pas autorisés.

1.3ELEMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR POUR L'AUTORISATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX

A. Au 1/2000 plan de situation

B. Au 1/250, plan de masse avec indication du nombre de niveaux des immeubles par rapport au rez–de–dalle (RD)

C. Au 1/200, si nécessaire plan de voirie « pompiers » avec cotes de distances aux immeubles et rayons de braquage

D. Au 1/200 documents permis de construire (ou 1/100)

2. TERRASSEMENTS

2.1TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEM

Les talutages en déblais ou remblais, en limite et à l'intérieur des parcelles cessibles, permettant le raccord du terrain naturel avec le niveau fini de voirie sont réalisés par l'aménageur.

2.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Le terrain sera vendu en l'état.

2.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Le constructeur terrasse, met en œuvre les déblais sur sa parcelle autour de sa maison. Pour éviter tout ravinement sur le terrain en pente les déblais excédentaires doivent être évacués pendant la phase de terrassement.

Les fondations sont mise en œuvre par l'acquéreur et la maison est construite.

3. VOIRIE – STATIONNEMENTS

3.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Toutes dessertes et stationnements conformes au projet de la concession d'aménagement sont décrits notamment dans le programme des équipements publics du lotissement.

3.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles.

3.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Toutes dessertes à l'intérieur de la parcelle y compris les parkings.

3.4COMMENTAIRES

Aucun stationnement de véhicule lié à l'activité de la parcelle n'est autorisé sur les voies du domaine public, hors zone prévue à cet effet.

4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

4.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Gestion des eaux du domaine public et pose d'un regard de raccordement eaux pluviales dans la parcelle en limite de voirie

4.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles.

Pour les parcelles le nécessitant du fait de la topographie : reliefs et façons de sols permettant le maintien des eaux pluviales sur les parcelles privées réalisés en limite intérieure des lots cessibles. Vendu en l'état, à charge de chaque constructeur de maintenir les façons de sols ou de réaliser les travaux nécessaires au maintien des eaux pluviales et de ruissellement sur sa parcelle.

4.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Création d'une rétention des eaux pluviales sur la parcelle par le biais d'un ouvrage dimensionné pour pouvoir stocker et infiltrer le volume d'eau correspondant à une pluviométrie centennale sur 3 heures, de 55,84mm ruisselant sur les surfaces imperméabilisées de sa parcelle. Une note hydraulique est disponible auprès de la SEM pour le dimensionnement.

4.4COMMENTAIRES

Les noues des espaces publics et leur occupation végétale, doivent impérativement être maintenues en l'état, aucun déversement de liquide, de laitance, dépôt de matériel ou de matériau, même provisoire, ne doit être fait sur les noues hydrauliques des espaces publics.

Interdiction formelle de modifier le profil ou les capacités d'infiltration des noues hydrauliques des espaces publics.

Interdiction de poser les patins de stabilisation des camions et engins de livraisons ou de travaux.

5. ÉVACUATION DES EAUX USÉES

5.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Réseau sur le domaine public et branchements jusqu'en limite de propriété.

5.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des parcelles.

5.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir :

HAGANIS
Régie de Metz Métropole
Rue du trou aux serpents
57 052 METZ Cedex 2

Création du réseau de collecte et de transport des effluents depuis la ou les sorties du ou des bâtiments, jusqu'au regard de branchement qui sera mis en place par la SEM.

6. EAU POTABLE

6.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Réseau sur l'espace public avec canalisation de branchement en attente en limite de parcelle

6.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelle.

6.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de comptage à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir :

SIEGVO
17 ROUTE DE METZ
57 865 AMANVILLERS

Création du réseau d'adduction d'eau potable depuis la ou les sorties du ou des bâtiments, jusqu'au regard compteur. Le regard compteur est à la charge de l'acquéreur
Le compteur sera mis en place par le SIEGVO.

7. ELECTRICITE

7.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

1) Moyenne tension

Tous travaux de pose de câbles HTA dans le futur domaine public avec raccordement au réseau de la régie d'électricité, y compris les postes de distribution publics

2) Basse tension

Tous travaux de pose de câbles BT pour la création du réseau principal, hors branchements, dans le futur domaine public avec raccordement au réseau de l'URM

7.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite de parcelles.

7.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir l'URM.

Création du réseau basse tension depuis le coffret de branchement, qui sera mis en place par la SEM.

8. GAZ

8.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux de pose de canalisations gaz dans le futur domaine public avec raccordement au réseau GRDF, hors branchements.

8.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Canalisation de distribution générale sur le domaine public.

8.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau, à savoir GRDF.

Création du réseau basse tension depuis le ou les chaufferies du ou des bâtiments, jusqu'au coffret de branchement, qui sera mis en place par GRDF.

9. TÉLÉCOMMUNICATION

9.1TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Réalisation des travaux de génie civil pour réalisation du réseau principal sous domaine public.

9.2DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Limite des points de distribution publics pour les travaux de câblage.

9.3TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Demande de raccordement à faire auprès du gestionnaire de réseau.

Création du réseau basse tension depuis le ou les locaux techniques du ou des bâtiments, jusqu'à la chambre de tirage, qui sera mis en place par le gestionnaire du réseau.

10. ECLAIRAGE PUBLIC

10.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux d'Éclairage du domaine public.

10.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Domaine public

10.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Tous travaux relevant de l'éclairage des espaces privés du constructeur et dont il conserve la gestion. En conformité avec l'Annexe 3 : charte architecturale et paysagère

11. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

11.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

Tous travaux de paysagement du futur espace public.

11.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

Une première opération d'abattages et de débroussaillage préalable des parcelles cessibles est à la charge de l'aménageur. Le terrain sera vendu en l'état, le nettoyage fin étant à charge des constructeurs. Les constructeurs feront leur affaire de l'éventuel débroussaillage résiduel ou de repousse et des abattages complémentaires selon leurs souhaits.

Les plantations de haies de façades de lots telles que prévues au marché d'espaces verts sont à la charge de l'aménageur. Ces plantations devront être maintenues pérennes ou replantées en cas de réalisation de soutènement, avec des végétaux en adéquation avec le caractère environnemental du quartier (plantes régionales et interdiction de plantes invasives) et les préconisations données dans la charte architecturale et paysagère.

11.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Les clôtures, les portails et les espaces verts seront réalisés selon les modalités définies dans le charte architecturale et paysagère objet de l'annexe 3 au CCCT.

11.4 COMMENTAIRES

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.

12. ORDURES MENAGERES

12.1 TRAVAUX A LA CHARGES DE LA SEM

S.O

12.2 DEFINITION DE TRAVAUX LIMITE

S.O

12.3 TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS

Pour les parcelles d'habitat individuel :
Chaque propriétaire réalisera sa propre aire de stockage des poubelles à l'intérieur de sa parcelle, de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Chaque constructeur respectera le règlement de collecte établi par Metz Métropole Communauté d'Agglomération joint en annexe.

Spécificité pour le lot 17 : en attendant la réalisation de la tranche 2, des dispositions temporaires devront être respectées (voir la fiche du lot 17)

AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

COMMUNE D'ARS SUR MOSELLE
Lotissement Coteau Driant

Cahier des charges de cession de terrain
Annexe 2 – Cahier des limites de prestations techniques particulières

—

V3 – 06/05/2020

SOMMAIRE

1. TOPOGRAPHIE IMPLANTATION....3
2. MISE EN ÉTAT DES SOLS, TERRASSEMENTS....3
3. VOIRIES....3
4. ASSAINISSEMENT....4
5. EAU POTABLE....5
6. ELECTRICITE....6
7. GAZ....7
8. TÉLÉCOMMUNICATION....8
9. ÉCLAIRAGE....9
10. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS....9
11. ORDURES MÉNAGÈRES....10

1. TOPOGRAPHIE IMPLANTATION

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- 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.	- Tous travaux topographiques et d'implantation des ouvrages à l'intérieur du terrain cédé. - 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.

2. MISE EN ÉTAT DES SOLS, TERRASSEMENTS

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Neutralisation ou déplacement des réseaux qui traversent le terrain cédé sauf servitude dûment reconnue.	- Tous travaux de terrassement à l'intérieur du terrain cédé. Les mouvements de terre devront respecter les dispositions du PLU, notamment en ce qui concerne les raccordements entre terrains contigus et les équipements publics.

3. VOIRIES

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Tous travaux d'équipements publics primaires et secondaires tels que prévus dans le programme des équipements publics de la concession d'aménagement.	- Tous travaux de voiries, cheminements piétons et handicapés, aires de stationnement couvertes ou non à l'intérieur du terrain cédé. - Tous travaux de raccordement de ces ouvrages aux terrains contigus ou aux équipements publics.

4. ASSAINISSEMENT

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
1) Eaux usées - Tous les réseaux neufs et dispositifs d'assainissement des eaux usées (réseau principal, et branchement jusqu'en limite de propriété) conformément au projet d'aménagement de la concession d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics préexistants.	1) Eaux usées - Définition des besoins en réseaux eaux usées à proposer au concessionnaire du service public de l'assainissement pour mise au point du projet en liaison avec lesdits services. - Tous travaux à l'intérieur du terrain cédé, y compris ouvrages particuliers tels que regards de pied de chutes, siphons disconnecteurs, 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. - Fourniture à la SEM du projet définitif, avant tout démarrage des travaux d'assainissement.
2) Eaux pluviales - Tous les réseaux neufs et dispositifs d'assainissement des eaux pluviales de l'espace public, conformément au projet d'aménagement de la concession d'aménagement et au Permis d'Aménager modificatif. Mise en place d'un regard eaux pluviales dans les parcelles en limite	2) Eaux pluviales - Tous dimensionnent et travaux de collecte et de traitement **à la parcelle** des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et à l'annexe 4 « Cahier des prescriptions hydrauliques ». - Tous travaux à l'intérieur du terrain cédé, y compris ouvrages particuliers tels que regards de pied de chutes, ouvrage de rétention, etc.… - Fourniture à la SEM du projet définitif, avant tout démarrage des travaux.

5. EAU POTABLE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Création du réseau de distribution neuf tels que prévu dans le programme des équipements publics de la concession d'aménagement. - 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.(hors regard compteur) Pour les autres types de lots : **- Si l'acte de vente a été signé préalablement à la rétrocession des réseaux principaux :** tous travaux pour la réalisation du branchement depuis la conduite principale, la fourniture conformément au plan défini par la SEM en limite des parcelles. **- Dans le cas contraire :** branchement sur la canalisation principale à charge de l'acquéreur	- Définition des besoins en eau potable à proposer au Service des Eaux pour mise au point du projet en liaison avec ledit service. - Tous travaux de distribution intérieure à partir du point de branchement mis en place par le concessionnaire en limite de propriété, suite à demande de raccordement. - 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 auprès du service des eaux. - 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. - Exécution de tous les travaux à l'intérieur jusqu'au regard/compteur réalisé par le service concessionnaire à charge de l'acquéreur. - Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux.

6. ELECTRICITE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
1) Moyenne tension - Tous travaux de pose de câbles HTA dans le futur domaine public avec raccordement au réseau de la régie, y compris les postes de distribution publics 2) Basse tension - Tous travaux de pose de câbles BT dans le futur domaine public avec raccordement au réseau de la régie, y compris regard de branchements en limite de propriété.	- Définition des besoins en électricité à proposer à la régie pour mise au point du projet avec ledit organisme. - Tous les travaux à l'intérieur des parcelles. - Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux. Suivant les prescriptions de la régie : - Souscription de tout contrat d'abonnement auprès de la régie et paiement de toutes taxes dues au titre de la desserte en électricité.

7. GAZ

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Création du réseau de distribution neuf. Pour les maisons individuelles : **-** tous travaux pour la réalisation du branchement depuis la conduite principale, la fourniture et pose du coffret qui sera intégré dans un muret technique conformément au plan défini par la SEM en limite des parcelles. Pour les autres types de lots : **- Si l'acte de vente a été signé préalablement à la rétrocession des réseaux principaux :** tous travaux pour la réalisation du branchement depuis la conduite principale, la fourniture et pose du coffret qui sera intégré dans un muret technique conformément au plan défini par la SEM en limite des parcelles. **- Dans le cas contraire :** suivant le positionnement de la parcelle par rapport aux réseaux principaux, la mise en place de gaines en attente en traversée de chaussée et noues au droit d'une zone de branchement définie par la SEM. Nota : les conditions de réalisation des équipements publics pour l'alimentation en énergie gaz font l'objet d'une convention entre GRDF et la SEM.	- Définition des besoins en gaz à proposer à GRDF pour mise au point du projet avec ledit organisme. - Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux. Suivant les prescriptions de GRDF : - Tous équipements particuliers de raccordement et de distribution. - Souscription de tout contrat d'abonnement auprès de GRDF. - Paiement de toutes taxes dues au titre de la desserte en gaz.

8. TÉLÉCOMMUNICATION

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Tous travaux de génie civil de conduites de distribution (fourreaux, chambres, armoires) à l'exclusion du câblage et des différents équipements des armoires ou chambres réalisés par les différents fournisseurs, jusqu'en limite de propriété. Nota : Le câblage du réseau de génie civil réalisé par la SEM est à la charge des opérateurs.	- Définition des besoins en lignes téléphoniques et télécommunications à proposer à l'opérateur pour mise au point du projet avec ledit organisme. - Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux. Suivant les prescriptions de l'opérateur : - Tous équipements particuliers de raccordement et de distribution. - Fourniture à l'opérateur, par convention de mise à disposition, du local de sous-répartition de zone ou d'immeuble, qui devra être incorporé dans les volumes bâtis du programme immobilier. - Souscription de tout contrat d'abonnement auprès de l'opérateur. - Paiement de toutes taxes dues au titre du branchement sur le réseau télécommunication.

9. ÉCLAIRAGE

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Tous travaux relevant de l'éclairage des équipements publics. - Tous travaux de pose et de raccordement des armoires de commande d'éclairage public.	- Tous travaux d'installation d'éclairage des espaces communs et individualisés situés à l'intérieur du terrain cédé.

10. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- Tous travaux de plantation et d'aménagement sur domaine public et conformément au projet de la concession d'aménagement. Mise en place d'une haie plantée par l'aménageur dans les parcelles en limite de voirie : implantation selon plan de composition , l'entretien sera assuré par l'acquéreur.	- Tous travaux d'aménagement des espaces libres à l'intérieur du terrain cédé, conformément à l'annexe 3 « Charte architecturale et paysagère», ainsi qu'au PLU.

11. ORDURES MÉNAGÈRES

Prestations à la charge de la SEM	Prestations à la charge du constructeur
- S.O	- Fourniture à la SEM du projet définitif avant tout démarrage des travaux.

AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

COMMUNE D'ARS SUR MOSELLE
Lotissement Coteau Driant

Annexe 3 – Charte architecturale technique et environnementale

—

V4 – 25/05/2020

À L'USAGE DES ACQUÉREURS

La charte architecturale, technique et environnementale est un document de sensibilisation et synthèse de références destiné aux futurs acquéreurs et aux constructeurs qui accompagne le règlement du PLU sur le Coteau Driant d'ARS-SUR-MOSELLE.
Les recommandations de ce document posent les grands principes à respecter par les porteurs de projet, et qui permettront d'accompagner la réalisation du lotissement.
Ce document aborde les problématiques liées à la réalisation de « paysages habités » de qualité.

L'architecte-conseil visera donc le projet de construction avant transmission de celui-ci à l'aménageur. L'agrément de l'aménageur ne sera donné qu'à cette condition.
L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.
En aucun cas l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.
Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) détaillées ci-après sont celles qui sont actuellement applicables à la zone 1 AU sous reserve de leur maintien par la commune (à vérifier auprès de la Mairie).

ARTICLE 1 AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdits dans toute la zone :
· les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
· les installations classées soumises à autorisation ;
· les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
· les constructions d'entrepôts et de bâtiments industriels ;
· les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
· l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
· les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
· les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
· les parcs d'attraction ;
· les carrières et décharges ;
· l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés ou loisirs motorisés;
· l'aménagement de terrains pour le camping ;
· l'aménagement de terrains pour la pratique du golf.
· La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
- porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement et les qualités urbaines ou architecturales ;
- à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 1 AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :
· la réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
- de ne pas conduire pas à la création de délaissés de terrains inconstructibles et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
- de réaliser une ou plusieurs phases d'un minimum de 15 logements. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les secteurs 1AUa et 1AUb ;
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

· les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
· les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
· les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
· L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée dans la limite de 30% des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article 1AU1 ;
· dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1 AU 3: ACCES ET VOIRIES

3.1 - Accès :
· les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
· toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière ;
· tout projet d'aménagement et / ou de construction doit être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 - Voirie :
· pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées ;
· les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie…) ;
· l'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à 6 mètres.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

1. Accès aux lots :
La localisation de ces accès véhicules est précisée dans le plan graphique.
La localisation des accès aux lots ne pourra pas être modifiée.

Les accès à l'intérieur des lots seront réalisés par les acquéreurs de préférence en matériaux infiltrant. Ils doivent permettre l'infiltration des eaux de pluies dans le sol par leurs joints et favoriser le cycle naturel de l'eau.

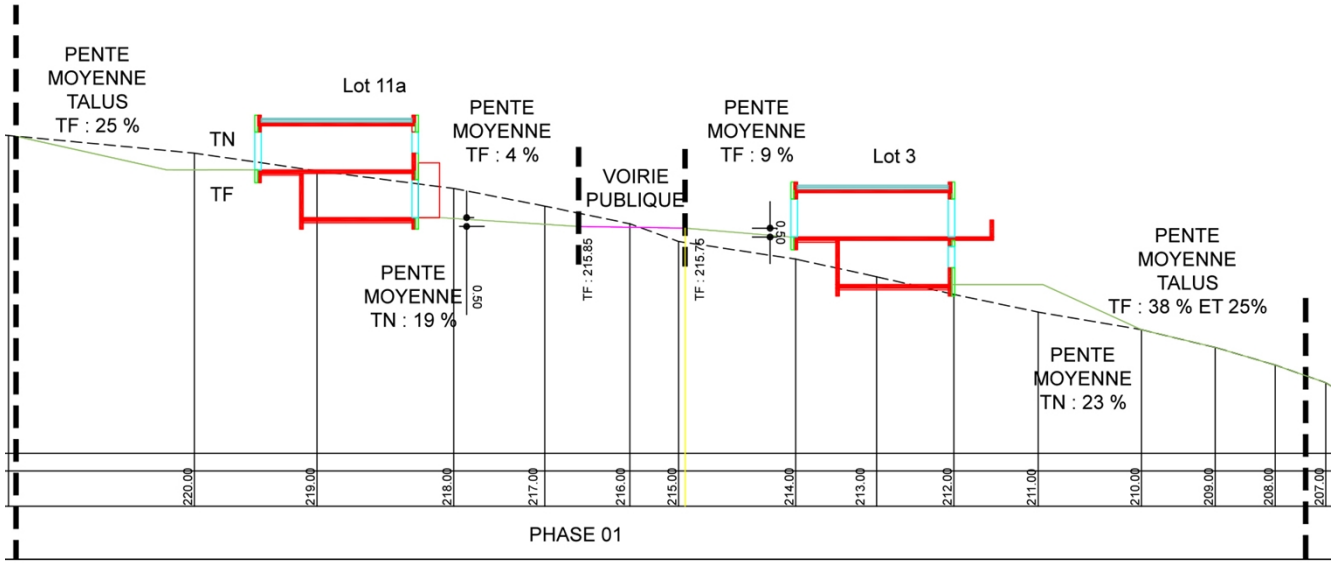
Pavés avec joints

Dalles gazon en béton

2. Accès aux garages et entrées principales :

En amont de la nouvelle rue, l'accès au garage sera au même niveau que la rue ou/au maximum augmenté de 10% dans une limite de différence de niveau de 0,50 m de hauteur.

En aval de la nouvelle rue, l'accès au garage sera au même niveau que la rue ou/au maximum diminué de 10% dans une limite de différence de niveau de 0,50 m de hauteur.



Coupe détail le long de la voirie créée

4.1 - Alimentation en eau potable :

· Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

4.2 - Assainissement des eaux usées :

· Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur ;

· Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

· Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;

· En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la règlementation en vigueur.

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

· Tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

ARTICLE 1 AU 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET

6.1 - Bande de constructibilité :

· Toute construction doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;

6.2 - Façade sur rue :
La façade sur rue des constructions doit se situer :
· Soit à l'alignement, soit en retrait de 6 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.3 - Services publics ou d'intérêt collectif :
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, doivent être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

1. **Précisions concernant les implantations :**

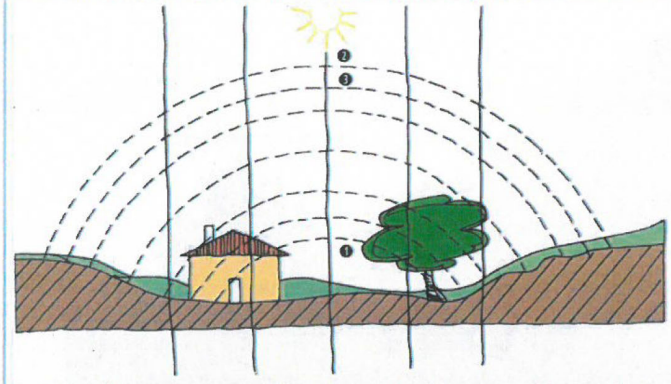
Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum. Contrairement à l'article 6.2., l'implantation à l'alignement des voies n'est pas autorisée.
Les constructions implantées sur les parcelles d'angle, n°10 et 16 devront respecter le recul de 6 mètres le long des 2 voies.

2. **Prescriptions environnementales :**

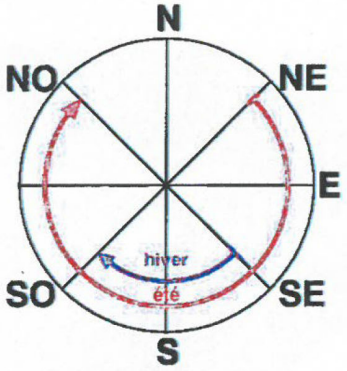
Prescription environnementales :

- **Elément indissociable du confort, la lumière n'est gratuite et non consommatrice d'énergie que lorsqu'elle est naturelle. Il est donc nécessaire de favoriser les entrées et la circulation de la** lumière dans la maison, sans pour autant négliger les déperditions thermique que peuvent engendrer les fenêtres.
- **Quelle que soit la région, c'est toujours la façade Sud qui est la plus ensoleillée. A l'opposé, la** façade Nord ne voit jamais le soleil et constitue une source de déper**dition de chaleur. A l'Est et à l'Ouest, les façades reçoivent un ensoleillement identique sur une demi-**journée.

La maison, le soleil et les ombres portées

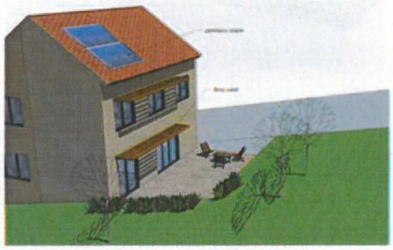


Ce schéma décrit ce que vous voyez devant chez vous du soleil pendant les 12 mois de l'année. Prenons le soleil au 21 décembre : il se lève brièvement (1). Puis, mois après mois, il décrit un arc de cercle de plus en plus grand, jusqu'à atteindre son maximum du 21 juin (2). Il rebrousse ensuite chemin : juillet (3), août, etc., jusqu'au 21 décembre.

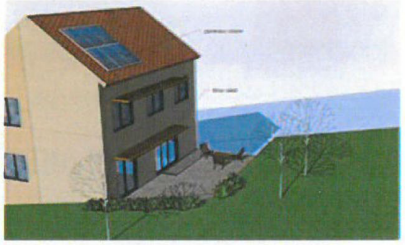


Source : « L'habitat bio-économique »

21 décembre : soleil 10h



21 décembre : soleil 12h



21 décembre : soleil 17h

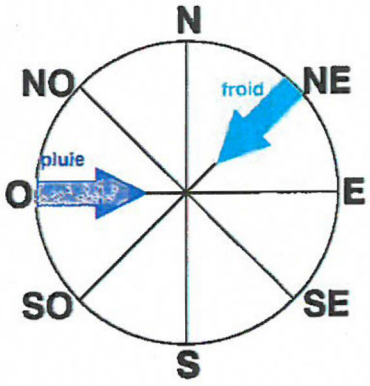
21 juin : soleil 10h

21 juin : soleil 12h

21 juin : soleil 17h

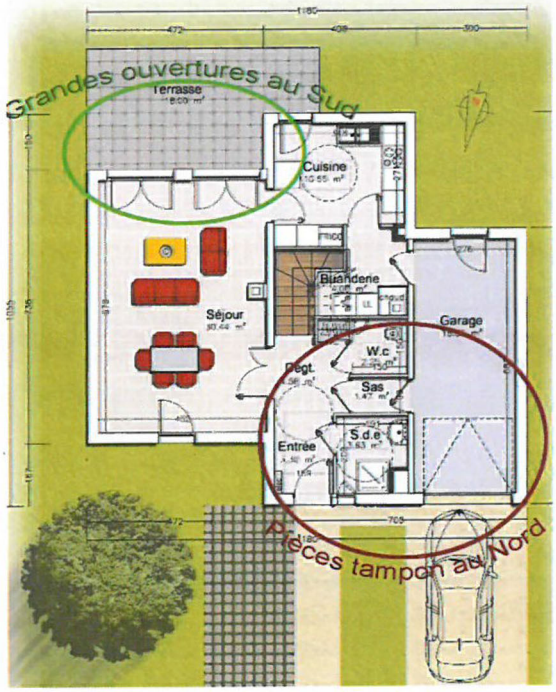
- En résumé, les pièces à vivre sont à disposer au sud avec de larges ouvertures et des **systèmes pour limiter l'apport de chaleur du soleil**, les chambres et les pièces utilitaires sont à installer au nord avec des ouvertures réduites. Cela permet de réduire la consommation énergétique tout en assurant le confort.
- La façade sud est largement vitrée pour profiter de la chaleur et de la lumière du soleil d'hiver et de mi-saison, **lorsque le soleil est bas : les vitrages orientés sud couvrent jusqu'à 30% des** besoins de chauffage. Un toit débordant protège ces vitrages du soleil d'été et de l'effet de surchauffe.

- L'implantation tient également compte des vents dominants et de la pente.



vents dominants

- Les espaces tampons C'est au nord (isolation contre le froid) et à l'ouest (protection contre le chaud) que l'on situe les espaces tampons comme le garage, la buanderie, la chaufferie… La cuisine, qui dégage de la chaleur, est située au nord, à moins qu'elle ne soit intégrée à une pièce de séjour.



- Un bâtiment enterré de quelques dizaines de centimètres est plus facile à réguler au niveau thermique. Cette solution est à étudier selon la structure du bâtiment, les contraintes du terrain, la présence de radon, les principes géobiologiques…
- La végétation Au sud, un arbre ou une plante grimpante à feuilles caduques laissent passer lumière et chaleur en hiver ; ils stoppent les rayons du soleil en été. Au nord, des haies à feuillage persistant ou des résineux brisent le vent.

Source : « L'habitat bioéconomique »

ARTICLE 1 AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

7.1 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété :
· Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.
· Les abris de jardin doivent être implantés sur au moins une limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

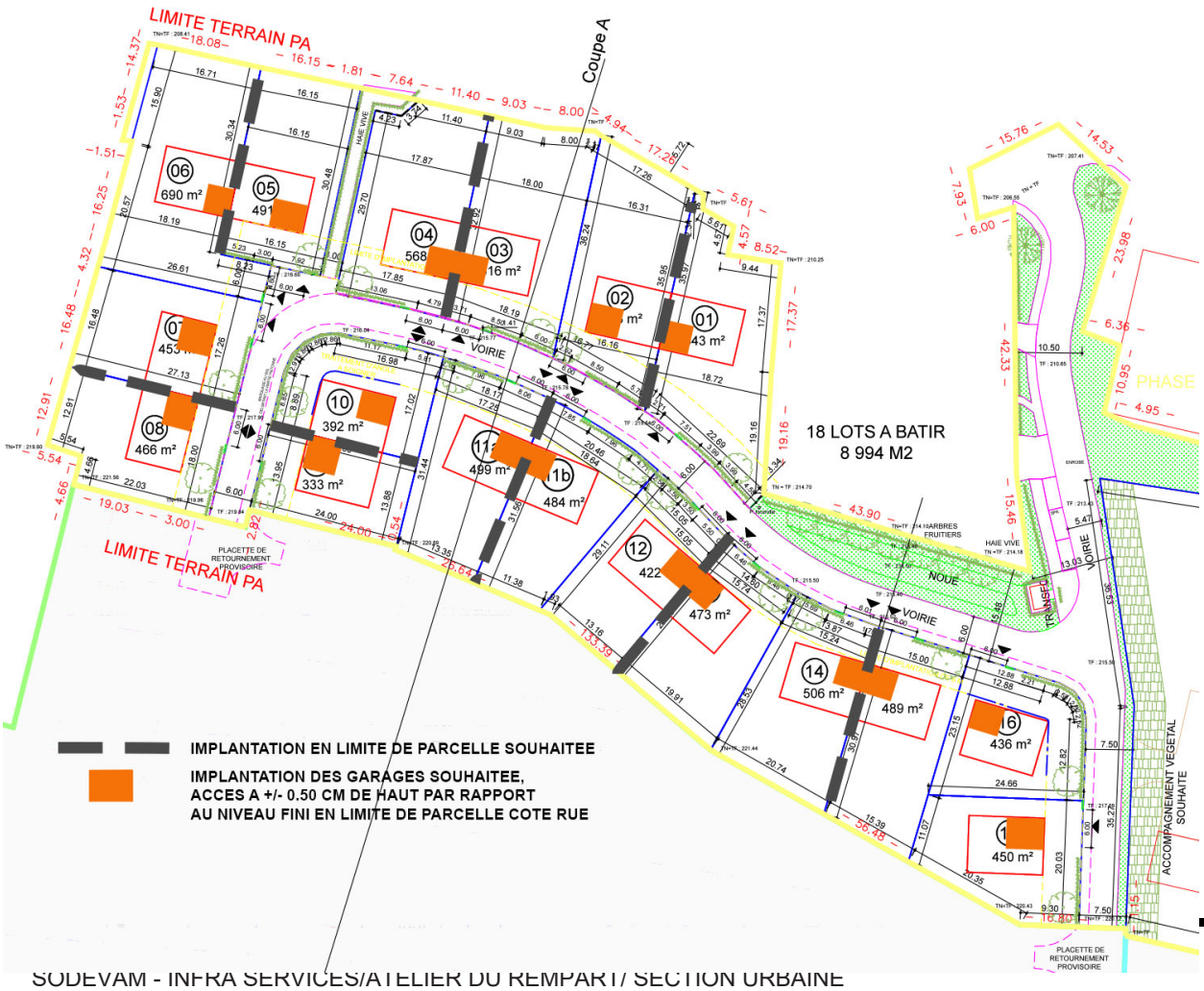
7.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :
· Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre depuis la limite séparative.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

L'implantation des constructions en limite séparative sera privilégiée comme indiqué sur le plan d'aménagement.
La mitoyenneté entre les constructions des lots 03/04,11a/11b, 12/13 et 14/15 sera privilégiée par les garages.
Lorsqu'une construction s'implantera sur une des limites séparatives, la construction voisine devra s'implanter sur la même limite afin de ne pas multiplier les pignons aveugles.

Avant tout schématisation de projet, l'acquéreur demandera à l'architecte-conseil et à l'aménageur de prendre connaissance des projets de construction des parcelles ayant des limites communes.
L'harmonisation des projets de construction sera recherchée entre bâtiments mitoyens afin que les implantations, les gabarits, les types de toitures, les teintes soient cohérents entre les maisons accolées. Les choix seront faits en accord avec l'architecte-conseil.
L'acquéreur réalisant une construction mitoyenne ayant déposé un permis de construire suivi par l'architecte-conseil aura l'avantage sur les choix opérés en matière de construction sur son futur voisin mitoyen.

Plan indiquant les



implantations mitoyennes souhaitées entre constructions voisines et les positions recommandées des garages.

Les abris de jardin et constructions annexes seront implantées de préférence en continuité des constructions principales afin d'éviter le "mitage" des terrains.

ARTICLE 1 AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME EMPRISE FONCIERE

Non réglementé.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

· A moins d'être mitoyennes les constructions devront être distantes de 3 mètres minimum en veillant à respecter l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie bénéficiant de baies sur l'extérieur en respectant la règle L> ou = à H minimum à hauteur d'allège de 1 m (où L'est la distance comptée horizontalement entre les constructions et H la hauteur de la construction voisine).

ARTICLE 1 AU 9: EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

· L'emprise au sol des constructions (annexes comprises, de type véranda, abri de jardin …) ne pourra pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière concernée

ARTICLE 1 AU 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dispositions générales :
· La hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction. En cas de comble en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit ;
· Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de longueur. Dans tous les cas, la hauteur est mesurée au milieu de chaque façade ou section de façade ;
· La hauteur maximale projetée est fixée à 9 mètres.

10.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :
· L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

. Afin de limiter l'impact des constructions dans le site et favoriser les percées visuelles sur le grand paysage, les constructions, au droit des façades implantées en haut de pente, ne pourront comporter plus de 2 niveaux habitables

avec une hauteur maximale de 7 m,
· Les annexes non habitables telles que les remises, abris de jardin isolés ne pourront excéder 3 mètres au faitage,

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dispositions générales :
· L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
· Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
- le volume et la toiture ;
- les façades ;
- l'adaptation au sol ;
- les clôtures.
· L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 - Dispositions particulières :
· L'accès garage sera situé au niveau du terrain naturel ou de la rue. Les accès principaux seront de préférence situés au niveau du sol existant avant tout remaniement avec une tolérance de 0,50 mètre ;
· Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

11.3 - Matériaux, aspect et couleur :
· En façade, les matériaux doivent respecter des aspects s'harmonisant avec ceux qui sont dominants dans le groupe de constructions voisines ;
· L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.
· Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

11.4 – Volume et toiture :
· Les combles aménagés ne devront pas donner l'apparence à la construction d'avoir un étage supplémentaire.

11.5 - Pour les clôtures :
Les éventuelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. L'utilisation de bâches et/ou panneaux de type claustra est interdite.
· Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit par des haies vives constituées d'essences régionales choisies parmi celles qui figurent en annexe du règlement ;
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives ;
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,70 mètre de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,60 mètre.

· Les clôtures édifiées en limites séparatives :
- seront de préférence d'un treillage métallique doublé ou non d'une haie vive ;
- ne pourront être en maçonnerie que sur une hauteur maximum de 0,70 mètre, éventuellement surmontée d'un dispostif à claire-voie en bois ou métal ;
- si elles ne sont pas végétales, elles ne pourront pas être constituées de matériaux opaques sur une hauteur supérieure à 1,20 mètre ;
- qu'elles soient végétales ou grillagées, ces clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.
Les clôtures sur limites séparatives ne pourront être en maçonnerie que sur une hauteur de 0,70 mètre et ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur hors tout.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Enjeux & objectifs :Définir des principes pour que les constructions s'harmonisent avec celle de la commune.

1. Volumes
. Compte tenu du relief du site de projet, les constructions de plein pied ne sont pas recommandées (les constructions en R+1 adaptées à la pente sont recommandées.
. Dans le cas de constructions mitoyennes, il ne sera pas autorisé de plain-pied entre 2 R+1.

2. Façades des constructions
Une construction nouvelle doit tenir compte du lieu et de la région dans laquelle elle sera implantée afin d'épouser au mieux et non de nuire à la qualité paysagère de son environnement. C'est pourquoi les pastiches d'architectures non locales (1 & 2) et néo-classiques (3 & 4) tels que les modèles ci-dessous ne sont pas autorisés dans le lotissement.
Le recours à la réalisation de chapiteaux au niveau de la toiture pour marquer des éléments tels que les accès (entrée, garage) n'est pas autorisé afin de privilégier une cohérence esthétique au sein de l'ensemble du lotissement.

1

2

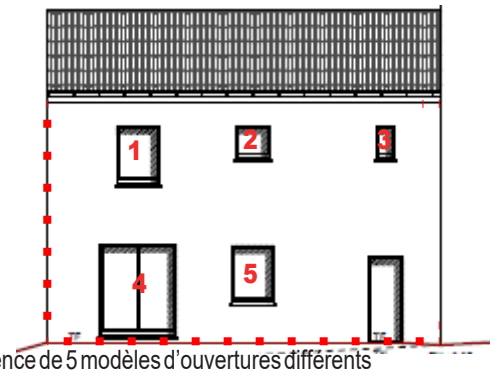
_3

_4

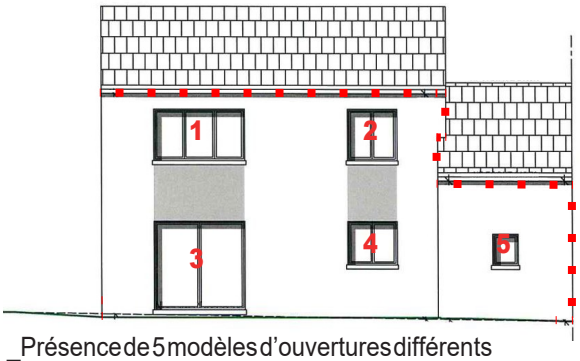
3. Ouvertures des façades

Les ouvertures de percements jouent un rôle important dans la composition de la façade. Ils affirment l'identité architecturale de votre construction. Ainsi, sur chaque façade il est attendu qu'il n'y ait pas plus de 3 types d'ouvertures différentes afin d'optimiser la qualité (technique & esthétique) et ne pas nuire à la cohérence de la façade.

_Non autorisées



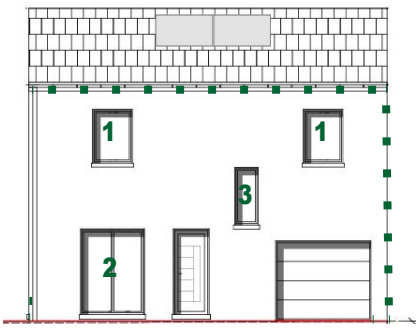
_Présence de 5 modèles d'ouvertures différents



_Présence de 5 modèles d'ouvertures différents

_Autorisées

_Présence de 3 modèles d'ouvertures différents



_Présence de 3 modèles d'ouvertures différents

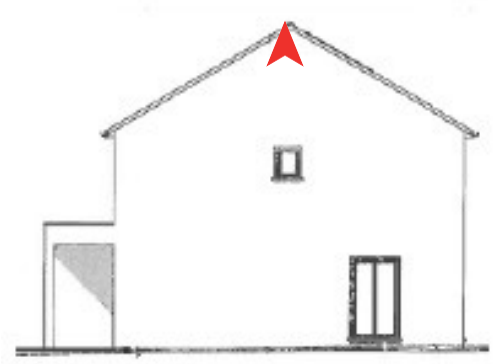
On privilégiera les fenêtres avec des proportions verticales (hauteur supérieure à la largeur).
Les linteaux artificiellement cintrés seront proscrits

Ci-contre, un exemple de maison bien adaptée au site avec une façade bien ordonnancée.
Située 13 rue Pierre de Coubertin à Ars sur-Moselle

4. Ordonnancement des façades

L'alignement des ouvertures même si elles sont de tailles différentes permet de donner une cohérence et un rythme à la façade de votre maison.

_Non autorisé



_L'absence d'alignement des ouvertures entraîne une moindre qualité de la façade du projet architectural.

_Autorisé

_La présence de l'alignement des ouvertures permet une meilleure lecture de la façade du projet architectural.

À noter que si votre construction est implantée au croisement de 2 rues ou sur un espace public, les pignons borgnes sont interdits. Afin de casser la monotonie de la façade (façade borgne), il est préférable de privilégier :

- Soit une ouverture,
- Soit un enduit de couleur différent du ton de l'enduit principal,
- Soit un autre élément architectural.

Pour se faire, il est nécessaire de prévoir de solliciter l'architecte conseil en amont pour réfléchir ensemble au projet.

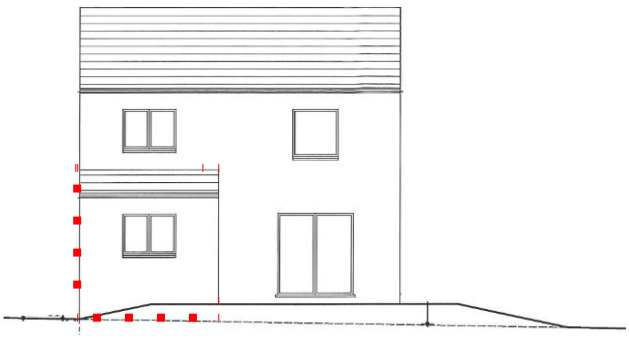
5. Toitures des constructions autorisées :

Le type de toiture autorisée est le modèle de toiture à deux pans.

Toutefois, sur les appendices liés au volume de bâti principal nous recommandons de privilégier le recours à des toitures terrasses au lieu de toitures à pan.

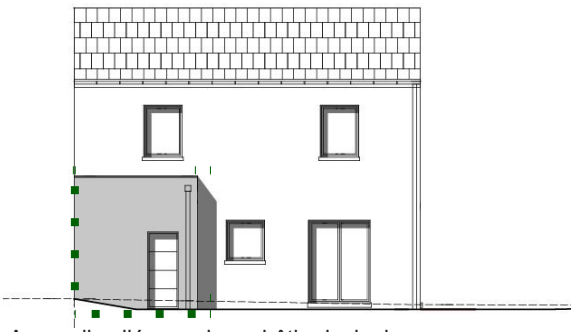
Si toutefois une toiture à pan est retenue pour l'appendice, elle devra avoir une pente identique à celle de la toiture.

_Non recommandé



_Appendice lié au volume bâti principal avec une toiture à pan.

_Recommandé

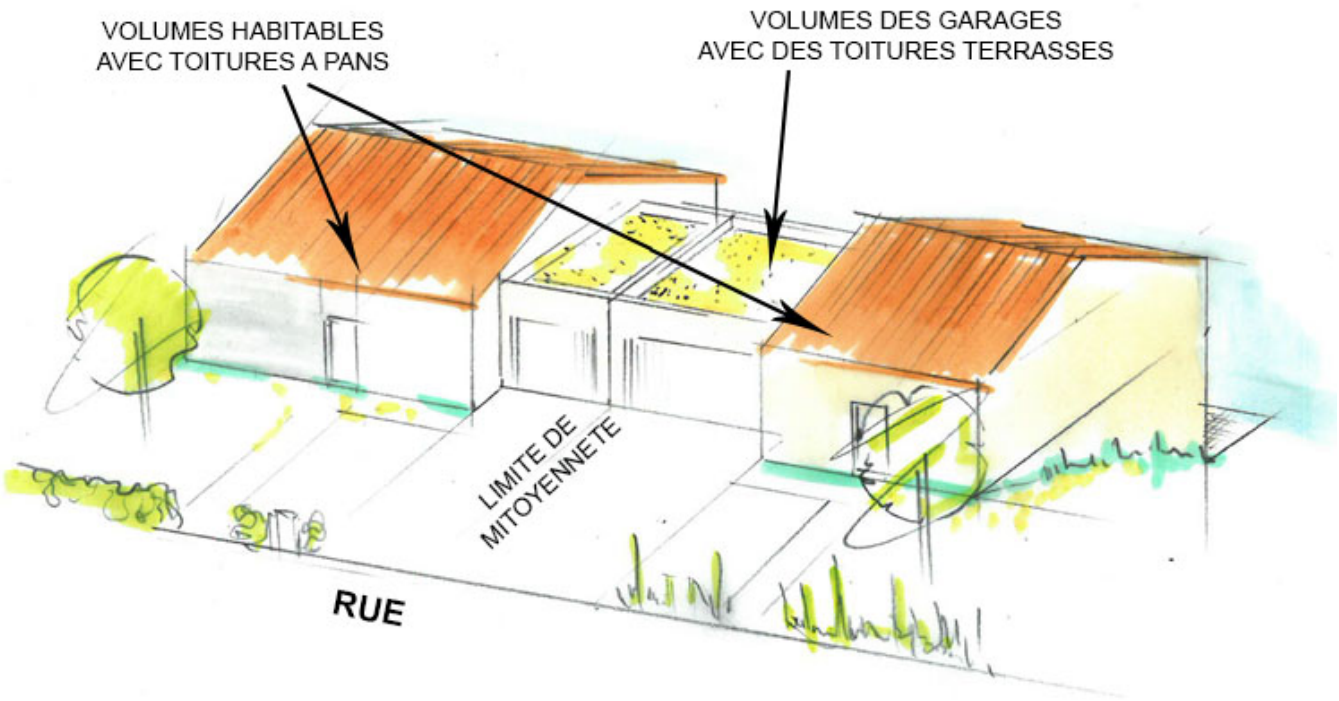


_Appendice lié au volume bâti principal avec une toiture terrasse.

Pour les maisons mitoyennes par les garages (volumes à RDC), il est recommandé que :

- les volumes abritant les garages comprennent des toitures-terrasses,

- les volumes abritant les parties habitables comprennent des toitures à pans.

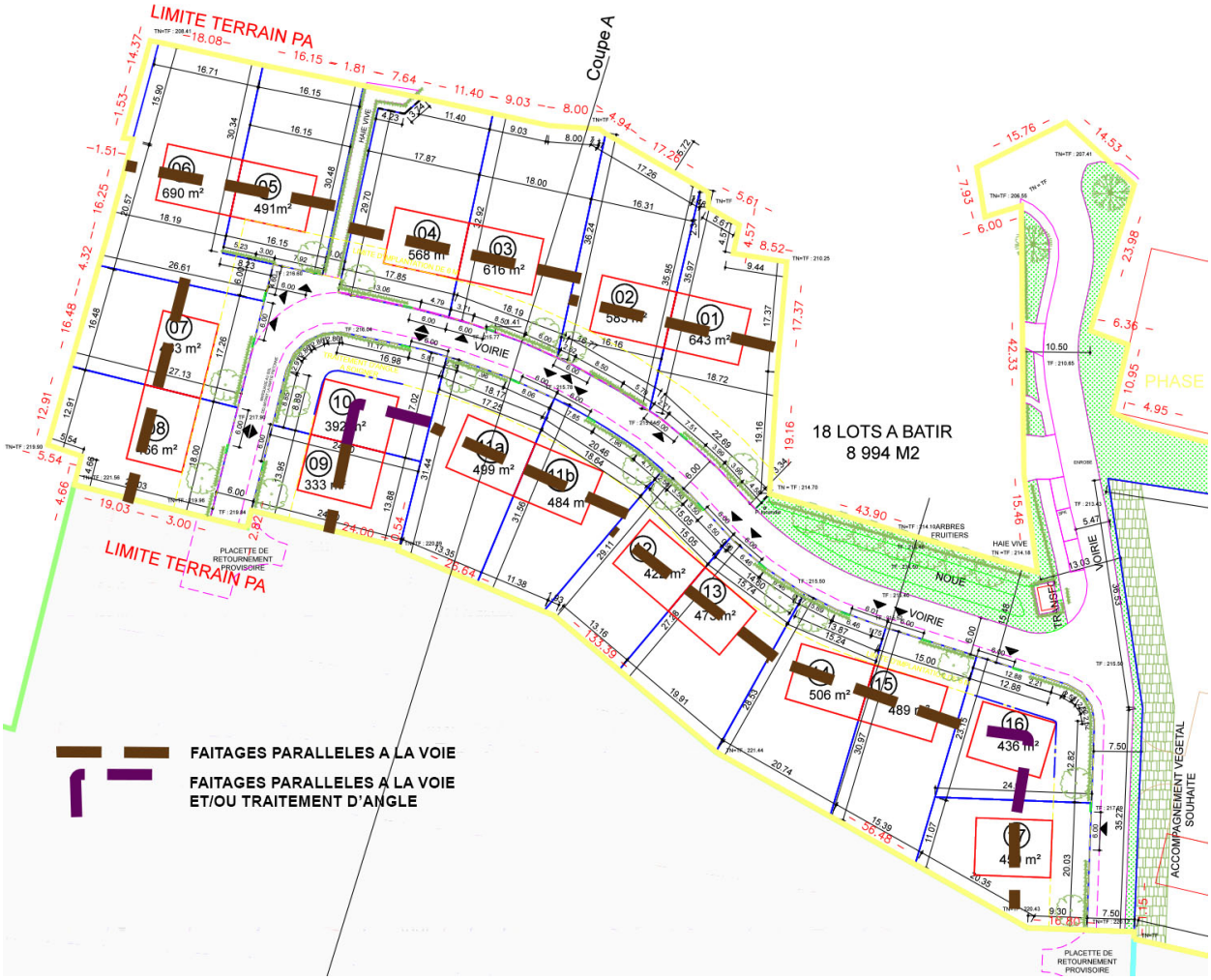


Principe de liaison entre maisons mitoyennes

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées. Les toitures terrasses accessibles seront en bois ou revêtues de dallettes (matériaux composites ou béton).

6. Faîtages

Plan



indiquant les sens de faîtages à respecter

. Les sens des faîtages seront parallèles aux voies
. Le traitement des toitures et des façades des constructions implantées sur des parcelles d'angle sera particulièrement soigné.
. Dans le cas d'un projet mitoyen il sera attendu que les faîtages soient alignés.
. Les toitures à 4 pans ne sont pas autorisées.

7. Matériaux

Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle rouge et qui se réfèrent au coloris suivant (similaire ou équivalent au coloris rouge du nuancier IMERYS).

_Coloris Rouge, Imerys

Les coloris flammés, ardoisé ou gris (similaires ou équivalents aux coloris flammés-rustique, ardoisé ou gris quartz du nuancier IMERYS) sont interdits.

_Coloris Flammé rustique, Imerys

_Coloris Ardoisé, Imerys

_Coloris Gris Quartz, Imerys

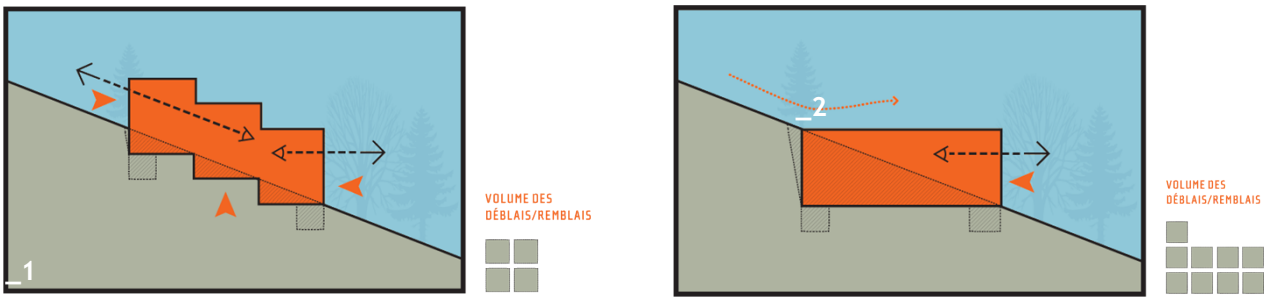
La mise en place de dispositifs liés à l'énergie solaire, doit faire partie intégrante de l'architecture de la maison. C'est pourquoi les panneaux solaires (de faibles surfaces) doivent être implantés en fonction des percements des façades (axes) et encastrés dans le plan de couverture. Les panneaux photovoltaïques doivent couvrir un pan entire de toiture. Dans la cas de toitures-terrasses, ces dispositfs seront non visibles (implantés derrière l'acrotère).

8. Egouts de toiture, acrotères

Les égouts de toiture devront se trouver à 6 m maxi du terrain dans le cas de construction de type R+1 et à 3 m maxi dans le cas de volume en rez de chaussée pour les toitures à 2 pans.
Lors de la réalisation simultanée de deux projets de constructions, il est attendu que soit les deux projets aient des débords de toiture (de même longueurs), soit aucun débord de toiture.
En cas de la réalisation non simultanée, le second projet devra s'adapter au premier projet réalisé, s'il a des débords de toiture, le second projet devra respecter ce critère, ou si il n'a pas de débords de toiture, le second projet ne pourra pas réaliser de débords de toiture.

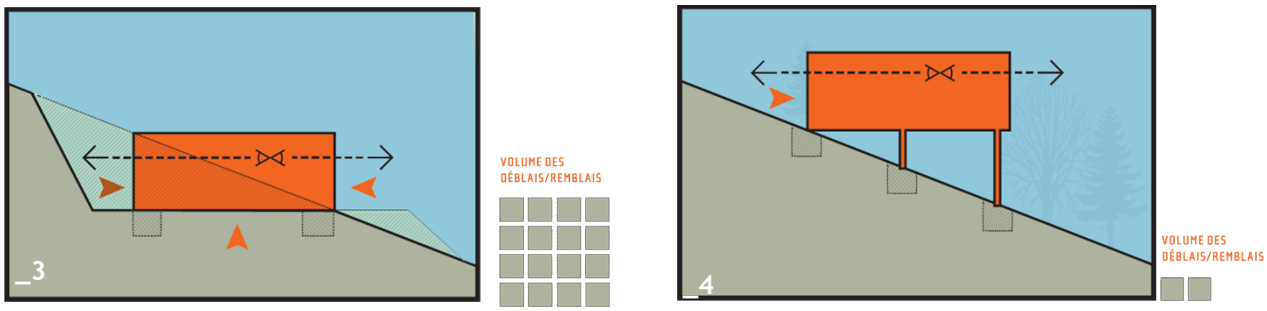
9. Adaptation des constructions par rapport au relief du terrain

La construction dans une pente impose toujours un terrassement mais celui-ci est plus ou moins important selon l'altitude choisie. De manière générale, le sol naturel doit être respecté le mieux possible. Pour ce faire, on évitera les déblais et remblais de plus ou de moins de 50 cm par rapport au sol naturel. Pour adapter au mieux votre construction au terrain que vous avez choisi, il existe plusieurs types d'implantation. Si certains épousent au plus près le relief sur lequel ils sont placés, d'autres nécessitent de forts déblais ou remblais. Ainsi choisir un type de maisons adapté à votre terrain vous permettra d'économiser de coûteux terrassement.



_Fiche pratique CAUE de l'Isère (Extrait)

Les maisons à demi-niveaux ou en cascade, comme les exemples 1 & 2, s'adaptent bien à un terrain présentant une pente.



_Fiche pratique CAUE de l'Isère (Extrait)

Les modèles de constructions sur une butte ou sur pilotis tels que les exemples 3 & 4, sont à éviter en raison de l'importance des volumes liés aux déblais/remblais (pour le modèle 3) et de l'aspect réglementaire.

NOTA: A METTRE EN COHERENCE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME ET LE REGLEMENT DU LOTISSEMENT SUR LA REGLEMENTATION DES DEBLAIS ET REMBLAIS

Exemple de maison bien adaptée à la pente implantée rue Pierre de Coubertin à Ars sur Moselle

Lors des réalisations des constructions, il est impératif de pouvoir retrouver les niveaux naturels sur les limites de lots.

Les exemples de plans de maisons ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Ils permettent d'illustrer la manière dont les constructions pourront s'adapter à leurs terrains (et non l'inverse).

Exemples de plans adaptés pour les constructions à implanter sur les lots 01, 02, 03, 04, 05 et 06

Exemples de plans adaptés pour les constructions à implanter sur les lots 11a, 11b, 12, 13, 14, 15 et 16

10. Clôtures

Une haie végétale sera implantée par la SODEVAM en limite du domaine public.

Chaque acquéreur devra veiller à l'entretien et au bon développement de cette haie, et utiliser des essences similaires pour les plantations séparatives.

Si l'acquéreur souhaite implanter une clôture rigide, elle devra être implantée en retrait de la haie végétale de façon à être masquée par celle ci.

11. Matériaux et mise en oeuvre

Les matériaux d'isolation extérieurs qui ont recours aux imitations telles que les fausses briques ou les faux moellons sont interdits.

_Non autorisés

_Autorisés

_Faussesbriques

_Briques authentiques

_Non autorisés

_Fauxmoellons

_Autorisés

_Moellons authentiques

Les portes ne seront en aucun cas en PVC, mais en bois peint ou en metal. Les tons bois, les lasures, le vernis et le blanc sont à exclure.

12. Enduits et coloration des façades

_Teinte générale

Le ton général des façades devra être donné en référence aux nuances (similaires ou équivalentes au teinte du nuancier Weber & Broutin - Weber Terres d'Enduits, Alsace/Lorraine/Champagne-Ardennes) :

Blanccassé001 Pierre claire 015 Beige 009

_Nuances, Weber & Broutin - Weber Terres d'Enduits, Alsace/Lorraine/Champagne-Ardennes

_Teinte localisée

Il est possible d'utiliser une teinte plus soutenue sur des surfaces réduites de la façade (maximum 20% de la surface totale des façades), pour souligner un élément architectural tels que l'entrée, un alignement de baie, des allèges, un décrochement dans la façade, un volume annexe etc. Cet aplat de couleur sera de préférence vertical (sauf s'il met en valeur un volume entier). Les teintes autorisées sont les suivantes :

_Nuances, Weber & Broutin - Weber Terres d'Enduits, Alsace/Lorraine/Champagne-Ardennes

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux traditionnel ou en enduit non pelliculaire d'aspect equivalent. Leur finition sera grain fin gratté ou brossé. Les baguettes d'angle PVC ou métal visibles seront à éviter.
Les encadrements de baies ne sont pas autorisés.
Les menuiseries et les portes de garage devront rester en rapport avec le style architectural général de la construction, ainsi les fenêtres à un vantail et les portes de garage sectionnelles seront réservées exclusivement à une architecture contemporaine.

13. Dispositifs techniques

Les systèmes aérothermiques seront autorisés mais devront être installés à l'arrière des constructions intégrés dans un dispositive les masquant (clayonnage en bois ou en métal).

Les systèmes de récupération des EP sont autorisés. Leur installation à l'avant des constructions est autorisée sous réserve de leur bonne intégration à la construction et/ou qu'elle soit masquée.

Prescription environnementales :

Par sa forme et les matériaux utilisés, le toit doit assurer l'étanchéité durant des dizaines d'années. Mais son intérêt dépasse cette fonction technique : le toit met en valeur la maison, participe à son intégration dans le paysage et témoigne des styles de la région.

- **La charpente** supporte la couverture et détermine les volumes intérieurs. Si l'on envisage d'aménager

les combles ultérieurement, il est important de concevoir la charpente en créant des volumes habitables de hauteur suffisante et sans poteaux, et de soigner les détails esthétiques Le bois reste le matériau de prédilection pour la charpente.

- **L'isolation du toit :**

Comme chacun sait, la chaleur monte, ce qui rend l'isolation de la toiture particulièrement importante. Selon qu'il s'agisse de combles perdus, aménageables ou habitables, l'isolation se fera sur le plancher, entre les solives, entre les chevrons ou au-dessus des chevrons. Le choix de l'isolant se fait en fonction de ses performances, mais aussi en fonction de son impact sur l'environnement : en dehors des laines minérales, on trouve aussi la fibre de bois, la laine de bois, la ouate de cellulose, le chanvre…

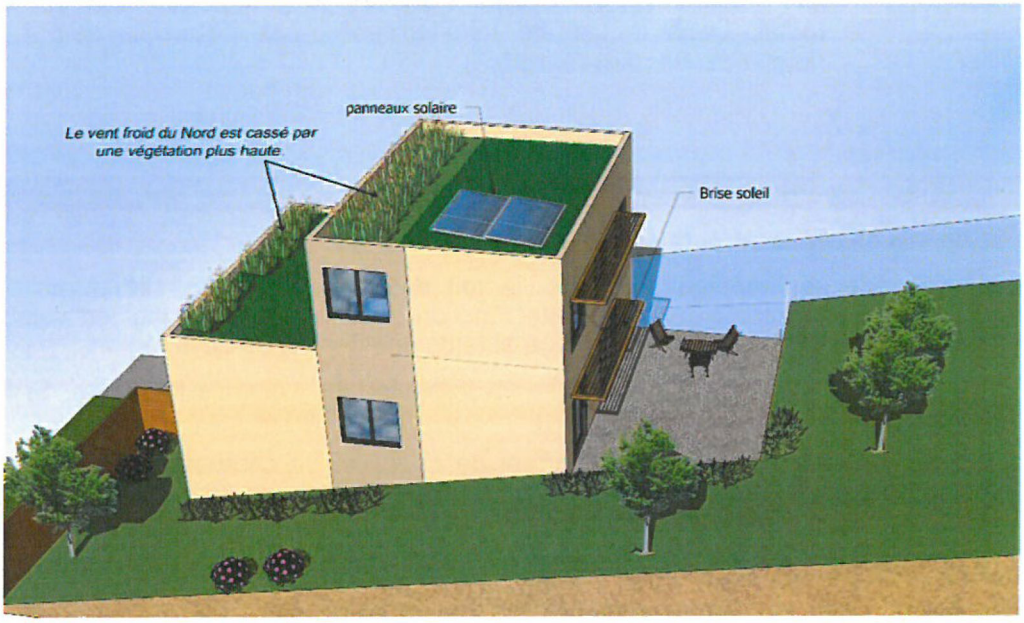
- **La toiture-terrasse** se prête particulièrement bien à la végétalisation qui permet de réguler la chaleur d'été [confort d'été, intégration]. Elle doit être réalisée à la perfection pour garantir son étanchéité et sa longévité.
  - L'inspection régulière des points sensibles du toit (faîtage, rives, noues, gouttières, sorties de cheminées et de ventilation, végétalisation) et l'enlèvement des mousses et feuilles mortes sont indispensables pour éviter les désordres et prolonger la vie d'une toiture.
  - La technique de toiture végétale s'inscrit totalement dans une démarche de développement durable. Elle est adaptée aux principaux supports de construction (bois, bac acier, béton).
    Ces toitures apportent tout particulièrement :
    - Une meilleure isolation thermique (fraîcheur en été, douceur en hiver)
    - Une meilleure isolation phonique (contre la pluie, la grêle, les bruits extérieurs)
    - Une protection renforcée de l'étanchéité de votre toiture
    - Une contribution à la biodiversité et une meilleure intégration paysagère
    - Une amélioration de la gestion de l'eau y compris dans le cas de la récupération de l'eau

Les plantes utilisées apportent une grande biodiversité. Ce sont des plantes vivaces, rustiques et adaptées à chaque milieu permettant de créer un écosystème stable avec un entretien limité.

Sedum reflexum
(Orpin réfléchi)

Sedum kamtschaticum
(Orpin du Kamtschaka)

Sedum hispanicum et lydium
(Orpin d'Espagne)



ARTICLE 1 AU 12: STATIONNEMENT

· Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées dans les dispositions générales du présent règlement dans sa partie : « Obligations en matière de stationnement ».

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

_Enjeux & objectifs :

S'assurer de la bonne adéquation entre destination de la construction et des places de stationnements.

Éviter que le stationnement de véhicules engorge le domaine public en s'assurant que l'espace sur le domaine privé est accessible et suffisant.

La qualité des espaces publics est liée à la gestion et de l'impact du stationnement.
Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle deux emplacements de stationnements de midi accessibles directement depuis la rue.

_Exemple de parking de midi en cas de constructions mitoyennes

_Exemple de parking de midi en cas de constructions non mitoyenne

Ces stationnements ne pourront en aucun cas être disposés l'un derrière l'autre.

ARTICLE 1 AU 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

· L'espace libre entre la façade et l'alignement doit être aménagé en espaces verts. Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé, ou entre deux domaines privés seront majoritairement végétales. Dans les deux cas, elles seront composées d'espèces locales telles que définies en annexe du règlement ;
· Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et aménagés en espace vert ;
· Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe) ;
· Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf : règlement graphique).

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

_Enjeux & objectifs :
S'assurer de la qualité des espaces non bâtis.
Permettre la création d'espaces verts de qualité et utilisable au sein du lotissement.

Afin de privilégier la qualité des sequences d'entrées et intérieures du lotissement, il est attend que l'accompagnement végétal des constructions soit composé d'essences champêtres et indigènes issues de la flore locale qui seront privilégiées pour former des haies libres ou taillées.
Les haies de conifères type Thuyas, Epicéas, Sapins etc. sont à proscrire.

Les plantations sur le lot privé devront être en cohérence avec les plantations réalisées sur le domaine public et avec les haies implantées par la SODEVAM (cf ci après).

_Traitement des limites séparatives :

Les clôtures végétales sur les limites séparatives de lots seront composées de deux types :

- Haies champêtres en forme libre : ce type de haie sera composé d'un mélange d'arbustes à feuillage caduc, semi-persistant et persistant issus d'une gamme de végétaux champêtre et indigène dont les essences conseillées sont :
  - Amélanchier,
  - Arbres aux faisans,
  - Chèvrefeuille arbustif,
  - Cornouiller sanguin,
  - Fusain ailé,
  - Seringat
  - Troène commun,
  - Viorne odorante,
  - Viorne semi persistante,
  - Viorne à floraison hivernale
  - etc.

- Haie taillées : ce type de haie sera composé d'une plantation monospécifique d'arbustes à feuillage caduc dont l'essence conseillée est le Charme commun (Rappel : les haies de conifères (Thuyas, Epicéas,etc.) et les lauriers sont interdits).

Il est conseillé aux propriétaires de lots mitoyens de s'entendre afin de proposer un système de plantation en cohérence avec les deux aménagements de lots.

_Traitement des jardins et espaces extérieurs sur parcelles privées:

L'aménagement paysager sur les lots privatifs devra compléter autant que possible l'aménagement des parties publiques afin de donner une cohérence d'ensemble au secteur.
Les essences champêtres et indigènes issues de la flore locale seront privilégiées aussi bien pour la plantation d'arbres, arbustes ou plantes vivaces… les conifères seront par contre proscrits : Thuyas, Epicéas, Sapins, Pins etc. Les arbres tiges pourront être plantés en isolés ou en bosquets (essences conseillées :

- Érable champêtre,
- Chêne pédonculé,
- Chêne sessile,
- Charme commun,
- Merisier,
- Frêne à fleurs,
- Merisier,
- Magnolia,
- etc.

De plus, la plantation de vergers composés d'arbres fruitiers formés en tige ou en espaliers sera privilégiée. (Essences conseillées : Poiriers, Mirabelliers, Quetschiers etc.).

Prescription environnementales :
La végétation joue un rôle essentiel dans une démarche écologique, car elle peut, selon les situations, protéger la maison d'une surchauffe estivale, participer à son rafraichissement, contribuer à son isolation, amortir les écarts de températures,…

- Grâce à la densité du feuillage, les arbres peuvent constituer un écran efficace contre l'ensoleillement en été et permettre de réguler la température à l'intérieure de la maison.

- Pour cela il faut planter des arbres de façon organisée.
  - Etant donnée que le soleil chauffe l'habitation quand il vient du Sud et de l'Ouest , il faudra planter des arbres à feuilles caduques de ces côté la de la maison.
  - L'avantage des arbres à feuilles caduque est qu'ils perdent leurs feuille en automne et laissent ainsi passer les rayons du soleil jusqu'au printemps, permettant ainsi de chauffer gratuitement l'intérieur de la maison qui dispose de larges fenêtres sur ses côtés Sud et Ouest.

- Concernant l'ensoleillement zénithal, le rôle des arbres est moindre mais il peut être complété par des pergolas végétalisées, elles aussi temporaires à l'aide de végétaux caducs.

Terrasse Sud à 12h - sans pergola

Terrasse Sud à 12h - avec pergola

ARTICLE 1 AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 15: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Imperméabilisation :
· Un minimum de 20% de la superficie des unités foncières de plus de 800m2 doit être maintenu en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Qu'est-ce qu'une maison basse consommation ?

Une maison basse consommation est une maison dont la consommation en énergie est inférieure ou égale à 50 kWh/m2 par an (à noter que ce niveau est variable en fonction des secteurs géographiques nationaux).
Une mesure de perméabilité à l'air permet de certifier la qualité de l'assemblage. En maison individuelle, il est nécessaire d'atteindre un niveau de fuite à l'air inférieur ou égal à 0,6 m3/h.m2 surface froide.
C'est la réglementation thermique 2012 (RT 2012) qui s'applique pour les demandes de permis de construire.

Les principes des maisons basse consommation sont les suivants :
- les pertes de chaleurs sont réduites au minimum alors que les gains de chaleur passifs sont utilisés au maximum (grandes ouvertures vitrées au Sud),
- l'isolation des murs, planchers, toits, fenêtres, est ultra performante,
- la ventilation est adaptée au climat,
- la plupart du temps les maisons sont équipées en énergies renouvelables en particulier pour la production d'eau chaude.

Une maison basse consommation est confortable et permet d'économiser l'énergie de manière très conséquente (jusqu'à 10 plus qu'une maison classique peu économe). En France, les maisons consommant moins de 50 kWh/m2 par an tous usages confondus sont certifiées par la marque EFFINERGIE. Ces maisons sont conçues pour minimiser tous les besoins énergétiques.

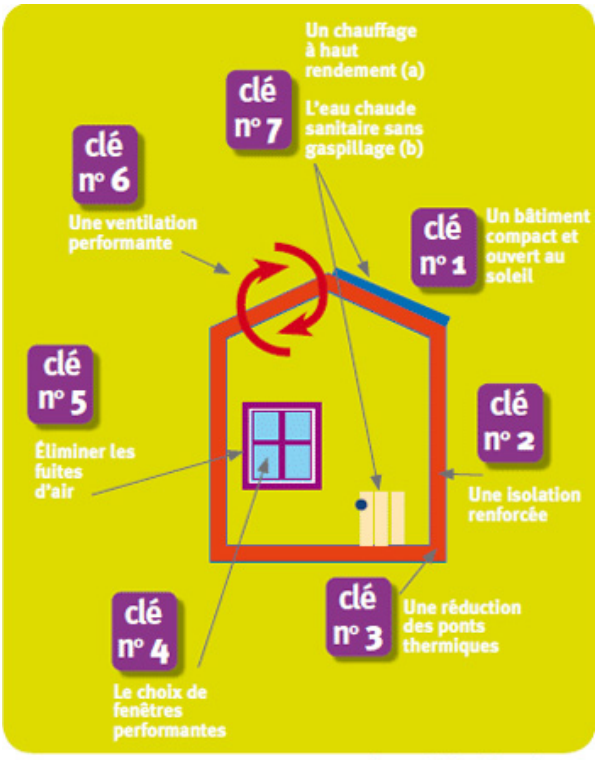
Bien concevoir sa maison ?

Une conception bien pensée prend en compte toutes les possibilités qu'offrent le climat et le terrain ainsi que des solutions optimisées. Ainsi vous pouvez jouer avec le terrain (par exemple des constructions semi-enterrées), jouer avec la végétation (haies de protection contre le vent). Pensez à un bon aménagement des esapces intérieurs : une façade Sud largement vitrée pour profiter de la chaleur et de la lumière du soleil, des espaces au Nord et à l'Ouest comme le garage, la buanderie, la chaufferie ..etc…

Enfin le recours à des techniques, matériaux et équipements performants est recommandé : par exemple une isolation renforcée des murs, du plancher et du toit pour limiter les besoins de chauffage ou de climatisation, des vitrages performants, une ventilation optimisée, un chauffage performant et l'utilisation des énergies renouvelables.

En résumé, les 7 clés d'un bâtiment économe en énergie sont :
- Clé n°1 : un bâtiment compact et ouvert au soleil,
- Clé n°2 : une isolation de forte épaisseur nettement supérieure aux éxigences réglementaires,
- Clé n°3 : le traitement des ponts thermiques,
- Clé n°4 : des fenêtres très performantes (double vitrage, triple vitrage),
- Clé n°5 : une absence de fuites d'air,
- Clé n°6 : une ventilation automatique,
- Clé n°7 : une chauffe-eau solaire, chauffage à haut rendement.

Sites Internet :
https://www.effinergie.org/web/
https://www.ademe.fr
https://www.observatoirebbc.org/



(source : Région Alsace)

ARTICLE 1 AU 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Fibre optique :
· Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

COMMUNE D'ARS SUR MOSELLE
Lotissement Coteau Driant

Cahier des charges de cession de terrain
Annexe 4 – Cahier des prescriptions hydrauliques

—

V3 – 06/05/2020

ARS-SUR-MOSELLE (57)
LOTISSEMENT LE COTEAU DRIANT

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

INFRA SERVICES

INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

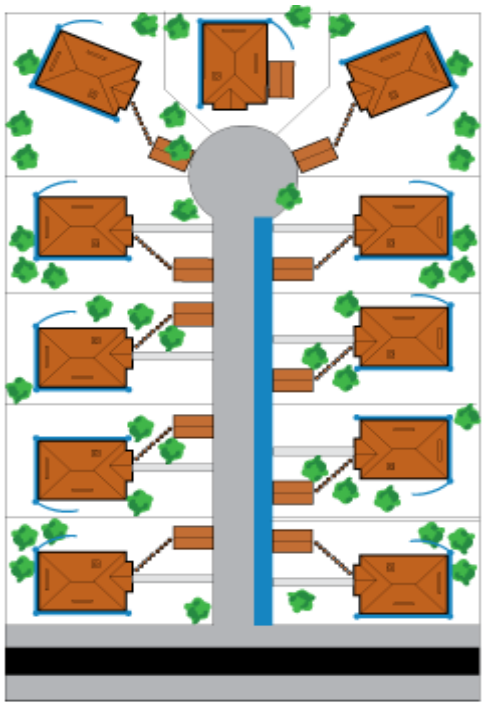
55 B RUE GASTON BOULET
76380 BAPEAUME LES ROUEN

TEL : 02.32.82.36.81
FAX : 02.35.76.96.50
CONTACT@INFRASERVICES.FR

I - Objet

La présente note a pour objet d'expliquer 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.

La gestion des eaux pluviales du projet est basée sur un principe de gestion intégrée :



Les eaux de ruissellement sur les parcelles privées sont collectées, stockées et rejetées à débit régulé de 1 L/s sur le domaine public en passant par un regard de branchement. La parcelle de l'EHPAD pourra exceptionnellement rejeter les eaux pluviales à un débit de 5 L/s, (adapter la note de calcul en conséquence). La gestion des eaux ne prend en compte la pluviométrie la plus défavorable de période de retour centennale (100 ans). L'intégralité des eaux de ruissellement est rejetée vers le domaine public, il est formellement interdit d'infiltrer les eaux pluviales sur les parcelles privatives.

Une mission d'avis sur PC sera confiée par l'aménageur au BET 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 projet.

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 privatifs 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 les cotes et la localisation du trop-plein exceptionnel sur le domaine public.

Nota : Si la parcelle ou l'ouvrage venait à se retrouver en contrebas, l'acquéreur devra prévoir, la mise en place d'une pompe de relevage afin de ramener les eaux sur le domaine public.

De plus, un contrôle a posteriori sera 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.

II – Modalités de gestion des eaux pluviales des parcelles privatives

Chaque acquéreur (lot libre, promoteur, bailleur, lots groupés) a l'obligation règlementaire de stocker l'intégralité des eaux pluviales de l'épisode pluvieux de référence sur sa parcelle avant de le rejeter à débit régulé de 1 L/s vers le domaine public (5 L/s pour la parcelle de l'EHPAD), **il est formellement interdit de rejeter « en direct » ses eaux pluviales dans les ouvrages publics longeant la voirie hormis en cas d'évènement supérieur à l'occurrence choisie**. Le projet se situant dans une zone soumise à un plan de prévention l'infiltration des eaux pluviales collectées dans les ouvrages de gestion est interdite, de fait les ouvrages de gestion devront être étanches.

Conformément au Dossier loi sur l'eau de l'opération, chaque acquéreur aura l'obligation de mettre en place un ouvrage dimensionné pour pouvoir collecter, stocker et rejeter à débit régulé 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 débit régulé de 1 L/s vers le domaine public (5L/s pour la parcelle de l'EHPAD).

Il est extrêmement important que l'ouvrage de stockage envisagé permette de gérer 100% de l'épisode pluvieux de référence s'écoulant sur les toitures et toutes surfaces imperméabilisées. En effet pour qu'il soit viable, le système comprend un stockage puis une vidange à débit régulé de 1 L/s (5 L/s pour la parcelle de l'EHPAD).

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 choisie.

Réutilisation des Eaux pluviales
L'acquéreur devra réaliser une étude de faisabilité d'utiliser les eaux pluviales sur sa parcelle pour l'arrosage des espaces verts et/ou autres utilisations.

III – La Mise en oeuvre

Pour les ouvrages de type (massifs drainants, SAUL…), les matériaux utilisés pour ces dispositifs sont laissés à l'appréciation de l'acquéreur, mais on préfèrera des matériaux normalisés issus de carrières agréées, comme par exemple des graves drainantes 20/60 avec un indice de vide de 30% minimum (voir les informations du fournisseur). Ces matériaux drainants seront enrobés dans une géomembrane évitant toute migration de la terre dans les matériaux drainants, **ainsi que toute infiltration** et offriront à moindre coût un volume de stockage enterré. Un drain d'épandage devra permettre de disperser les eaux de toitures et de toutes autres surfaces imperméables dans la zone de stockage et un regard de collecte et un regard avec grille de surverse seront obligatoirement installés pour permettre le contrôle et l'entretien des ouvrages ainsi que la surverse exceptionnelle vers le domaine public. (voir coupes et schémas en illustration de la note de calcul de dimensionnement des massifs drainants et des Structures Alvéolaires Ultra Légères- SAUL).

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 le niveau de l'entrée charretière mis en œuvre sur le domaine public (sauf cas particulier). Il est également primordial que le rez-de-chaussée de l'habitation se situe à une altimétrie plus importante que le dispositif de gestion des eaux pluviales afin d'éviter que son trop plein ne risque de se déverser vers l'habitation. Ce dernier devra se déverser vers le domaine public.

IV- 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, cotation…).

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.

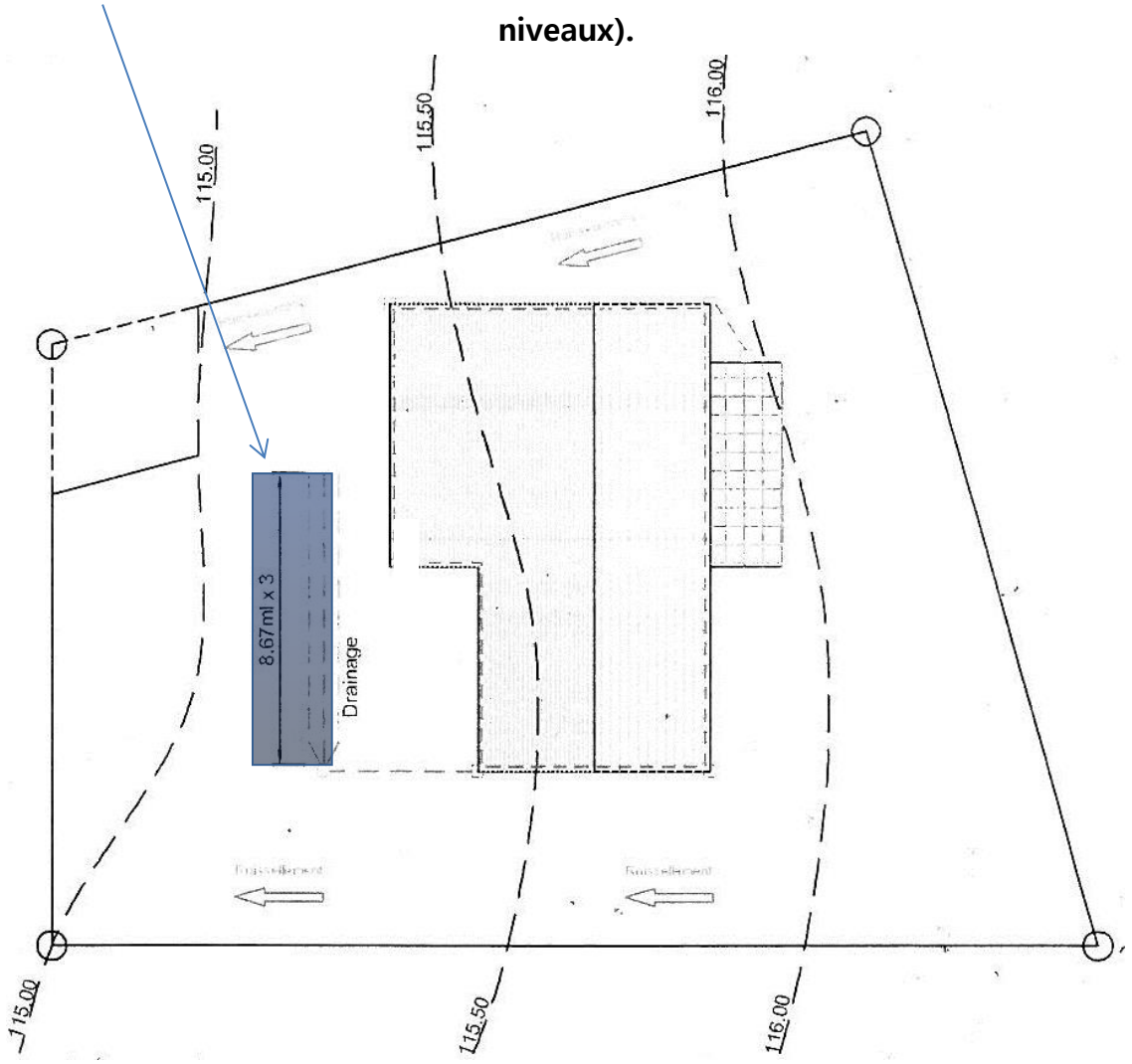
Le Maître d'œuvre en charge du VISA des permis de construire se réserve le droit durant l'instruction d'apporter un avis défavorable en cas de non respect des présentes préconisations.

Attention *: la mauvaise conception de la zone de stockage 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.*

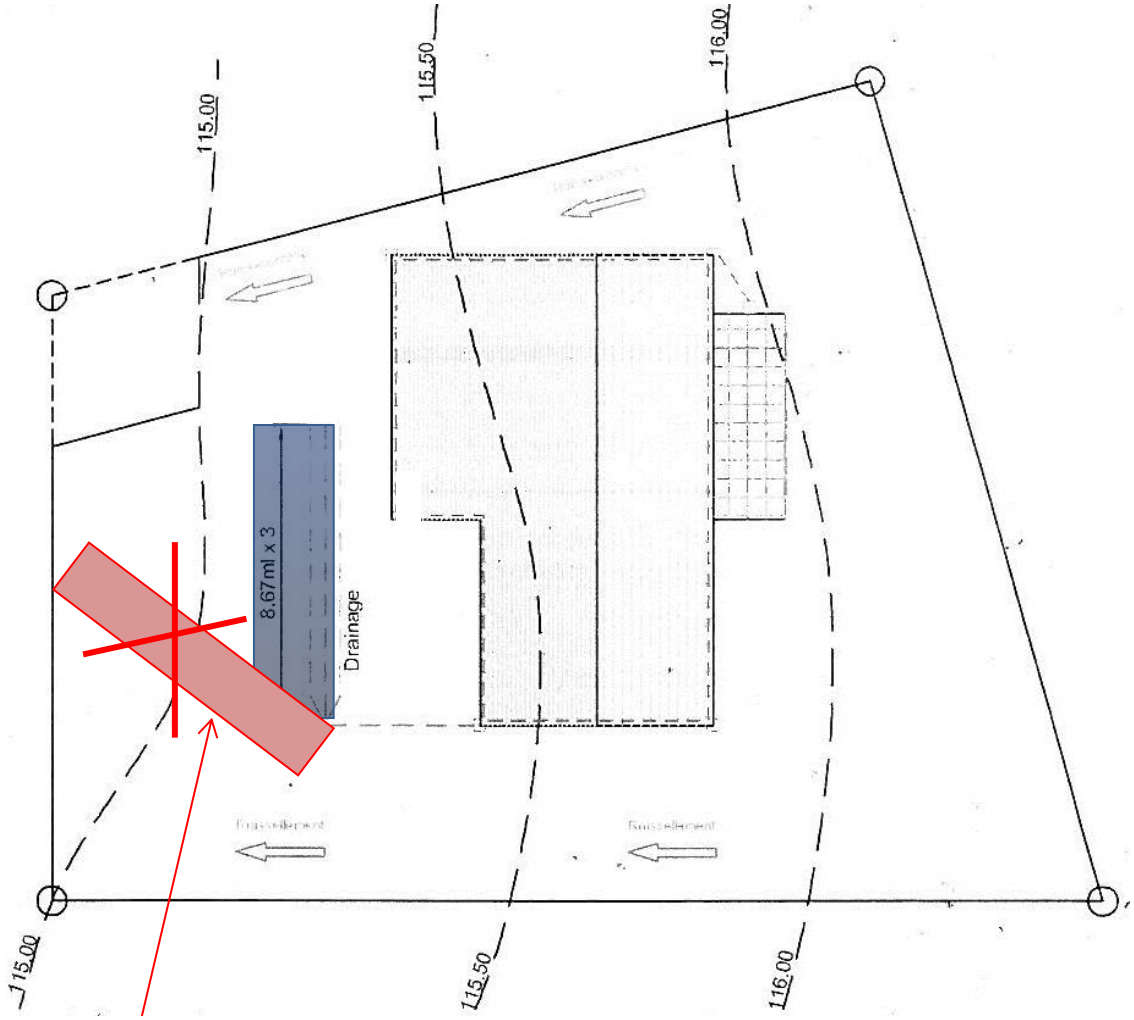
Positionnement des ouvrages de stockage

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 (parallèle aux courbes de niveaux).



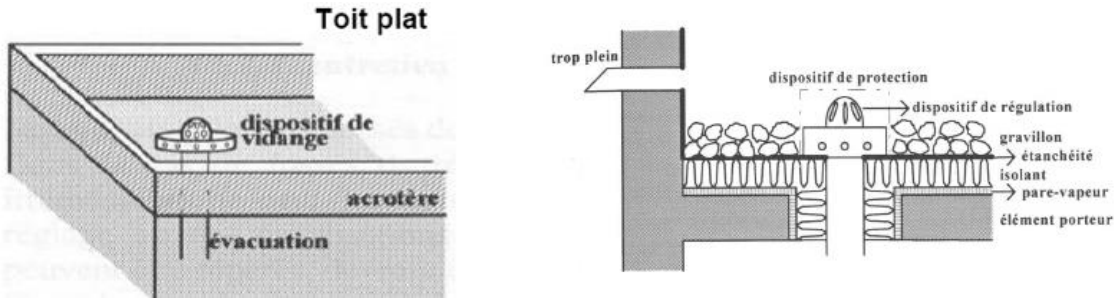
INFRA SERVICES
INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN



Mauvais positionnement de l'ouvrage de stockage

Toiture stockante et toiture végétalisée stockante

Qu'est-ce qu'un toit stockant ?
Les toits dits « stockants » collectent l'eau directement sur leur surface. Ils ne nécessitent donc pas d'ouvrage de collecte. Le stockage est permis grâce à un revêtement d'étanchéité. Un petit parapet, en pourtour de toiture, permet de stocker quelques centimètres d'eau avant de la restituer à débit limité vers un regard de branchement grâce à un ou plusieurs organes de régulation. Le dispositif d'évacuation est constitué d'une ogive centrale avec filtre, raccordée au tuyau d'évacuation et d'un anneau extérieur, percé de rangées de trous dont le nombre et la répartition conditionnent le débit de fuite.

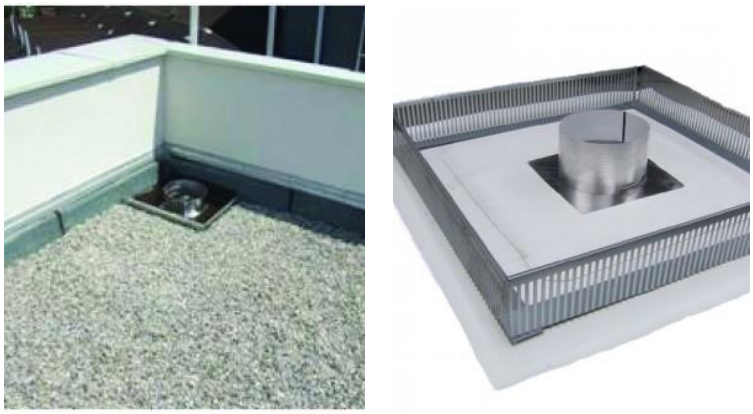


Exemples de constitution de toitures stockantes
Source : Certu

Exemples de toitures stockantes
Source : Banque photos INFRA Services

Ce stockage nécessite-t-il de prendre en compte une surcharge de poids sur le toit ?
Il est important de noter, que l'eau stockée en toiture ne représente aucune surcharge supplémentaire. En effet, « Il est déjà nécessaire de prendre en compte une surcharge sur toutes les toitures terrasses, même si elles ne sont pas stockantes, pour tenir compte de la présence éventuelle de neige (ou d'eau jusqu'au niveau du trop-plein en cas de bouchage des évacuations !). Cette surcharge varie selon les régions entre 50 et 120 kg par m². Il faut de plus prendre en compte une surcharge d'exploitation et d'entretien (même pour les toitures inaccessibles) de 100 kg par m², ce qui correspond à 10 cm d'eau supplémentaire. Aucun surcoût n'est donc en général à prévoir si on limite le volume stocké aux valeurs acceptables par la structure ». Extrait d'une note technique produite par le GRAIE de novembre 2014 : disponible sur internet à l'adresse suivante :

http://www.graie.org/graie/graiedoc/reseaux/pluvial/TA_FreinsAvantages/EauxPluviales-outil-techniquesalternatives-toitureterrasses-nov2014.pdf

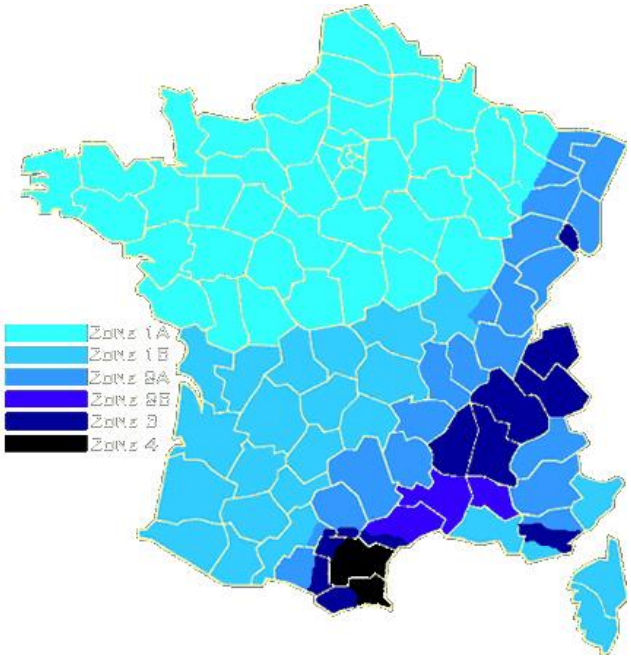


Limiteurs de débit en toiture
Source : Certu

Le limiteur de débit placé sur la toiture permettra de réguler lentement le volume d'eaux pluviales renvoyées vers le regard de branchement lors d'épisodes pluvieux importants (supérieurs à la décennale) de manière à avoir une gestion plus optimisée au droit de l'opération.

Pour être optimale, cette technique nécessite toutefois un entretien régulier du système de régulation et une conception relevant d'entreprises qualifiées afin de garantir une parfaite étanchéité.

Calcul de dimensionnement de la toiture terrasse



La norme NV65 définit les charges minimales admissibles sur tout bâtiment construit en France selon 6 zones géographiques.
La Moselle est séparée en deux zones : la zone 1A et la zone 1B.
La pluie centennale à gérer sur les parcelles privées s'élève à 55,84mm.
Ainsi pour les bâtiments dont la toiture est plate ce type de gestion des eaux pluviales peut être envisagé pour une partie des eaux tombant sur celles-ci.

Nous pouvons donc envisager un stockage temporaire d'une partie des précipitations sur le toit des bâtiments. Cependant, il faudra également envisager une zone de stockage supplémentaire pour le volume d'eau du toit ainsi que pour les surfaces annexes (parking, terrasse…).

Le stockage en toiture-terrasse est une technique consistant à stocker provisoirement l'eau de pluie au plus près de la surface captatrice. Cette solution, est bien adaptée en milieu urbain dense pour l'assainissement pluvial de petites surfaces imperméabilisées.

Les avantages de cette technique sont multiples :

- Réduction des débits de pointe s'écoulant vers les exutoires,
- Technique qui lorsqu'elle est employée en toiture végétalisée permet de réaliser une économie d'énergie substantielle (isolation),
- Faible consommation d'espace,
- Bonne intégration au milieu urbain.

Calcul de dimensionnement des toitures stockantes

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :
Débit de fuite régulé : Qf = 1 L/s = 3,6 m^3/h *nota : le débit régulé de l'EHPAD sera de 5 L/s*
Hauteur de pluie : h = 55,84 mm = 0,05584 m

Hauteur du parapet de la toiture : H= ……..... m
Surface de la toiture : S = ……. m²

Calcul de la surface active (Attention ce système ne prend en compte que la surface de la toiture !):

S_{active} = surface toiture

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

S_{active} = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{eau} = S_{active} \times h$

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

V_{eau} = m^3

Calcul du volume de stockage de la toiture :

$V_{de\ stockage\ de\ la\ toiture} = (S \times H)$

S correspond à la surface de la toiture (en m²).
H correspond à la Hauteur du parapet (en m)

$V_{de\ stockage\ de\ la\ toiture}$ = m^3

Vérification du temps de vidange :

$t = V_{eau} / Qf\ (m^3/h)$

t = ……..h

t correspond au temps de vidange (en heures)

Citerne souple

La citerne souple est un ouvrage facile à mettre en place sous une terrasse ou dans un vide sanitaire. Elle est composée d'un textile technique permettant de stocker les eaux pluviales. Via un raccordement à un tuyau d'arrosage, ces dernières peuvent ainsi être utilisées pour l'entretien du jardin.

Exemple d'une citerne souple
Source : Abeko Citerne Souple

Afin d'organiser le débit régulé à 1 L/s, une vanne de vidange devra être branchée sur la citerne souple avant de rejeter les eaux pluviales vers le regard de branchement.
Un système de trop-plein devra également être mis en place en cas d'occurrence supérieur à la centennale, ce dernier devra également être dirigé vers le regard de branchement du lot.

Exemple d'une vanne de vidange
Source : Abeko Citerne Souple

Les dimensionnements du produit étant standardisés, il conviendra de choisir un modèle avec un volume supérieur au volume à stocker d'une pluie centennale sur le lot.

Calcul de dimensionnement des citernes souples

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : Qf = 1 L/s = 3,6 m^3/h *nota : le débit régulé de l'EHPAD sera de 5 L/s*
Hauteur de pluie : h = 55,84 mm = 0,05584 m

Calcul de la surface active :

S_{active} = surface toiture + surface annexe

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

S_{active} = m^2

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{eau} = S_{active} \times h$

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

V_{eau} = m^3

Calcul du volume de stockage :

$V_{citerne\ souple} > V_{eau}$

$V_{citerne\ souple}$ correspond au volume de la citerne souple (en m^3).
V_{eau} correspond au volume d'eau à gérer (en m^3)

Vérification du temps de vidange :

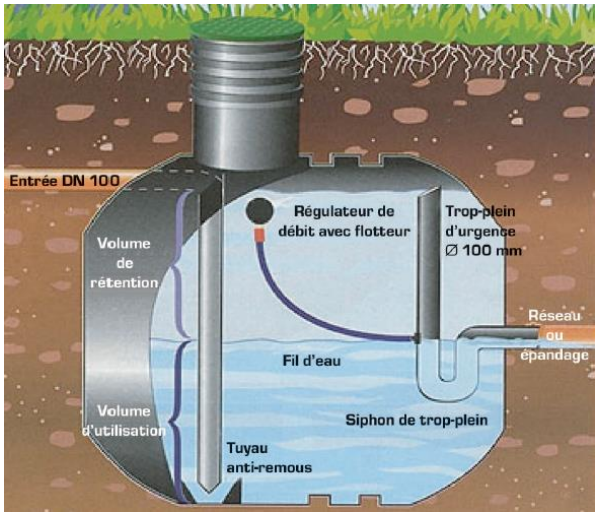
$t = V_{eau} / Qf\ (m^3/h)$

t = ……..h

t correspond au temps de vidange (en heures)

Cuve enterrée

La cuve enterrée est un réservoir permettant la collecte des eaux pluviales des toitures dans la perspective d'une réutilisation pour l'usage extérieur (arrosage notamment) et/ou intérieur ;



Le dispositif de récupération des eaux doit comprendre :

- un récupérateur d'eau de pluie qui s'adapte sur les descentes de gouttières ;
- un système de régulation du débit à 1 L/s vers le domaine public en passant par un regard de branchement;
- un réservoir qui doit comprendre un système de trop plein.

Pour l'usage extérieur, plusieurs systèmes peuvent être mis en œuvre ; le plus simple consiste en un réservoir placé sous le tuyau de descente du toit. Il faut veiller à placer une crépine dans la gouttière pour limiter la descente d'impuretés - feuilles, lichens, mousses - susceptibles de dégager une odeur de croupi en se décomposant. De même, on veillera à placer un couvercle hermétique sur la réserve d'eau pour éviter la prolifération des moustiques. Un nettoyage du fond de la cuve sera réalisé régulièrement.

Pour l'usage intérieur (recyclage des eaux pour les sanitaires, pour le lavage du linge et lavage du sol), il convient de respecter l'arrêté du 21 août 2008 qui précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

Le propriétaire d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments doit établir un carnet sanitaire (voir détail à l'article 4 de l'arrêté). Par ailleurs, selon l'article 5, le propriétaire est tenu de faire une déclaration d'usage en mairie.

Pour les évènements pluvieux survenant alors que l'ouvrage de stockage est plein, il est nécessaire de prévoir un système de surverse vers le domaine public.

Calcul de dimensionnement des cuves enterrées

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : Qf = 1 L/s = 3,6 m^3/h *nota : le débit régulé de l'EHPAD sera de 5 L/s*
Hauteur de pluie : h = 55,84 mm = 0,05584 m

Calcul de la surface active :

S_{active} = surface toiture + surface annexe

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

S_{active} = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

$V_{eau} = S_{active} \times h$

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

V_{eau} = m^3

Calcul du volume de stockage :

$V_{cuve\ enterrée} > V_{eau}$

$V_{cuve\ enterrée}$ correspond au volume de la cuve enterrée (en m^3).
V_{eau} correspond au volume d'eau à gérer (en m^3)

Vérification du temps de vidange :

$t = V_{eau} / Qf\ (m^3/h)$

t = ……..h

t correspond au temps de vidange (en heures)

Massifs drainants et SAUL (Structure Alvéolée Ultra Légère)

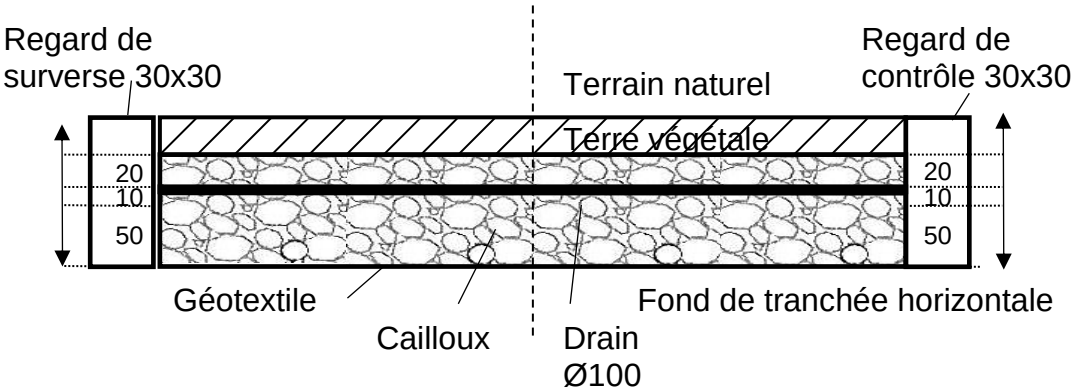
Massifs drainants :

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'une géomembrane, va permettre de stocker et rejeter à débit régulé les eaux de ruissellement.

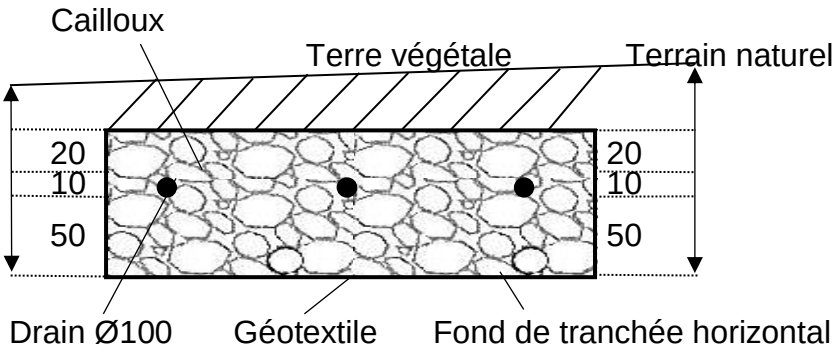
Ces ouvrages, réalisés sur fond plat, pourront être positionnés sous les espaces verts ou espaces minéralisés (entrées charretières) à une profondeur maximale de 1m. Dans ce dernier cas, la grave drainante pourra également former la couche de constitution de l'entrée charretière.

Coupe sur tranchée drainante

Coupe longitudinale type de massif drainant



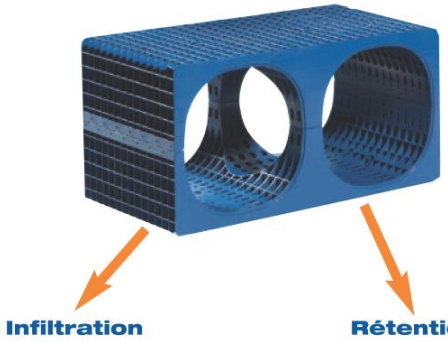
Coupe transversale type d'un massif drainant

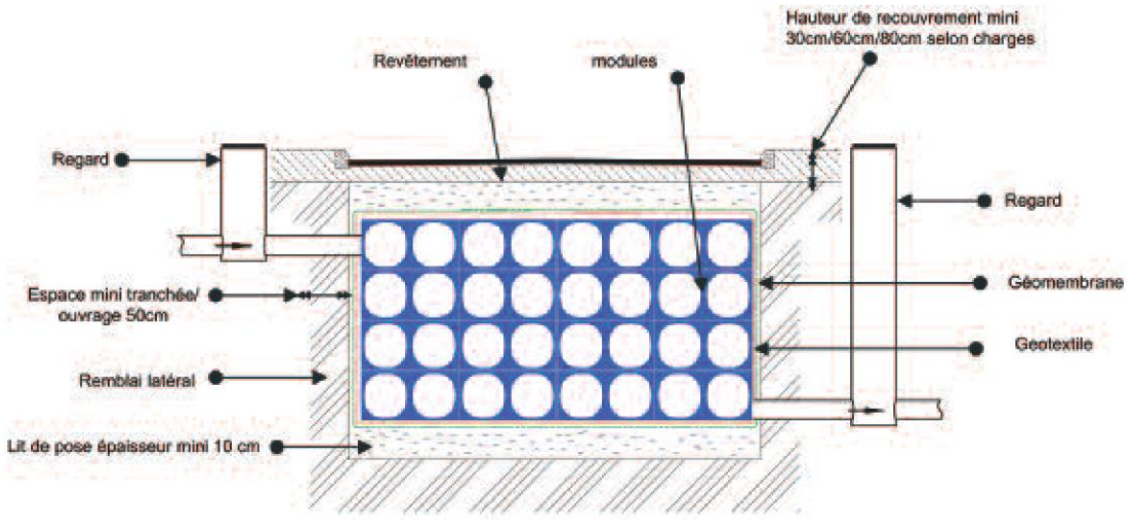


SAUL (Structures Alvéolaires Ultra-Légères) :

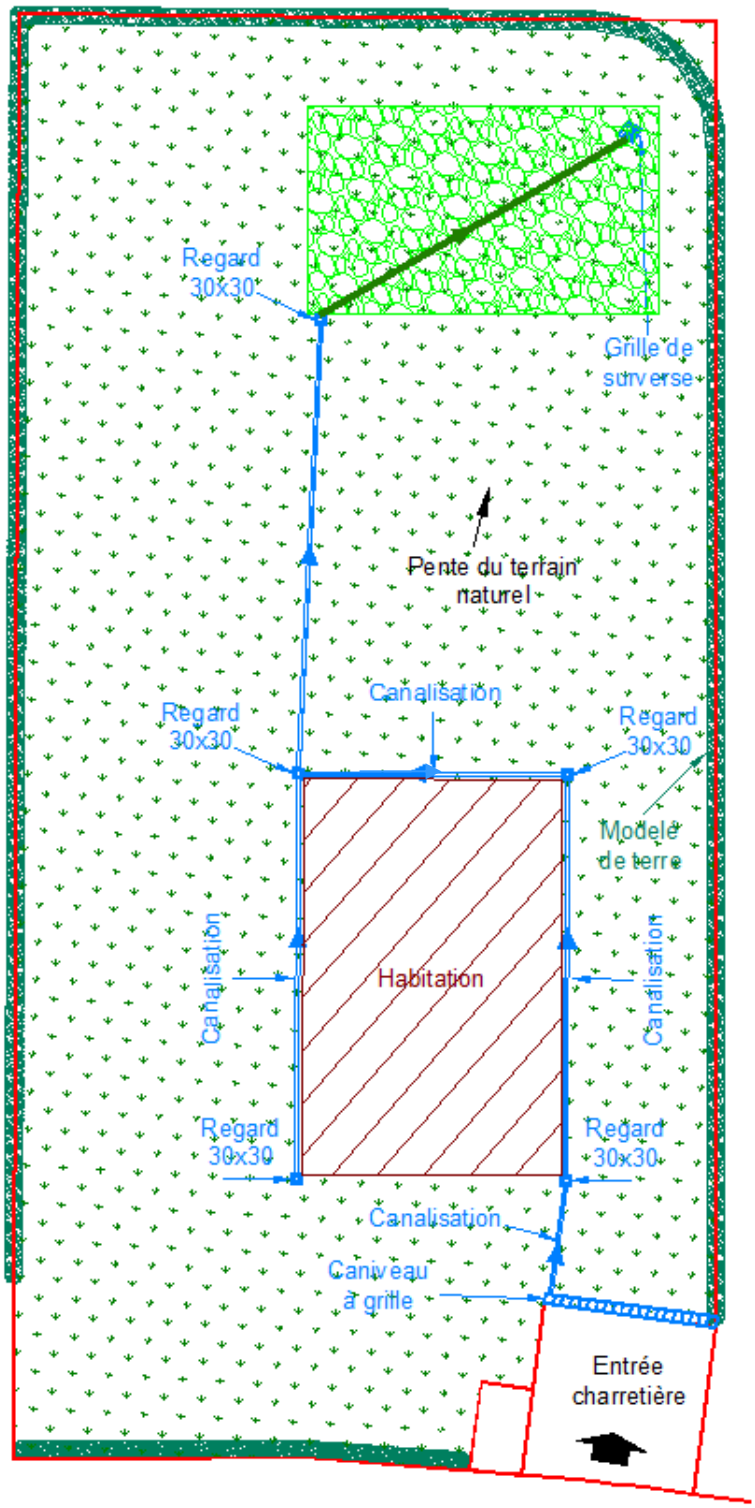
Les SAUL ont un fonctionnement similaire à celui des massifs drainants. Cependant, ces ouvrages sont composés de plusieurs modules de dimensions variables. Ces modules, d'un indice de vide de 95 % forment une structure enterrée permettant le stockage des eaux de ruissellement. Une géomembrane devra envelopper l'ouvrage afin de garantir le stockage des eaux pluviales et la régulation du débit.

Exemples de modules (Source : Wavin)





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



Plan de principe – Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un massif drainant

Calcul de dimensionnement des massifs drainants

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : Qf = 1 L/s = 3,6 m^3/h *nota : le débit régulé de l'EHPAD sera de 5 L/s*
Hauteur de pluie : h = 55,84 mm = 0,05584 m

Indice de vide du matériau drainant : **i =** ……. *(voir prescriptions du fournisseur)*
Epaisseur de matériau drainant : **E=**……m ***(maximum 1 m)***

Calcul de la surface active :

S_{active} = surface toiture + surface annexe

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

S_{active} = m²

Calcul du volume d'eau à gérer :

V_{eau}= S_{active} x h (en m)

V_{eau} = m^3

Calcul du volume de la zone de stockage :

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

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

Calcul de la surface de la zone de stockage :

$S_{massif\ drainant}$ = $V_{massif\ drainant}$ / E

$S_{massif\ drainant}$ = m²

Vérification du temps de vidange :

t = V_{eau} / Qf (m^3/h)

t correspond au temps de vidange (en heures)

t = ……..h

Calcul de dimensionnement des SAUL

(*Structures Alvéolaires Ultra-Légères*)

Lot n°……..M……..

Paramètres initiaux :

Débit de fuite régulé : Qf = 1 L/s = 3,6 m^3/h *nota : le débit régulé de l'EHPAD sera de 5 L/s*
Hauteur de pluie : h = 55,84 mm = 0,05584 m

Indice de vide de la SAUL : **i =** ……. *(voir prescriptions du fournisseur)*
Epaisseur de la SAUL : **E=**……m *(**maximum 1 m**)*

Calcul de la surface active :

S_{active} = surface toiture + surface annexe

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

S_{active} = m^2

Calcul du volume d'eau à gérer :

V_{eau}= S_{active} x h (en m)

V_{eau} = m^3

Calcul du volume de la zone de stockage :

V_{SAUL}= V_{eau} / i (indice de vide)

V_{SAUL} = m^3

Calcul de la surface de la zone de stockage :

S_{SAUL} = V_{SAUL} / E

S_{SAUL} = m^2

Vérification du temps de vidange :

t = V_{eau} / Qf (m^3/h)

t correspond au temps de vidange (en heures)

t = ……..h

V- Eléments à fournir

Comme énoncé en page 3 du présent document et afin d'obtenir un visa hydraulique favorable, il sera nécessaire de nous transmettre :

- une **note de calculs** dûment rempli concernant l'ouvrage choisi parmi ceux proposés ;
- un **plan masse à l'échelle** mentionnant, à minima, les précisions suivantes :
    - les cotes projet (RDC, regards EP, jardin, ouvrages de gestion, …), afin d'apprécier le sens d'écoulement des eaux pluviales ;
    - la représentation de l'ouvrage choisi avec ses dimensions (longueur, largeur, hauteur utile, volume de stockage, …) et placé à une distance minimale de 2m par rapport au bâti.
    - la représentation des réseaux divers (électricités, AEP, EU, communications, …) ;
    - les modalités de surverse (débordement de l'ouvrage) vers le domaine public en cas d'évènement pluvial supérieur à l'occurrence retenue (grille de surverse, …) ;
    - l'ensemble des éventuels drains et canalisations enterrés permettant de rejoindre l'ouvrage de gestion ;
    - les différents revêtements de surfaces (béton, gravillons, enrobé, terre pierre, terrasse à lames non jointe, pergola, …) ;
    - les éventuels futurs arbres et haies ;
    - l'emprise du sous-sol si celle-ci est différente de celle du bâtiment (cas de logement collectif) ;
    - l'entrée future de la parcelle ;
    - les limites de propriétés et les éventuels murets ;
    - un merlon (levée de terre) en cas de forte pente vers le fond de parcelle et afin d'éviter tous ruissellements sur les parcelles mitoyennes.

AMÉNAGER | CONSTRUIRE | GÉRER

COMMUNE D'ARS SUR MOSELLE
Lotissement Coteau Driant

Cahier des charges de cession de terrain
Annexe 5 – Règlement d'implantation

—

V1 – 15/06/2018

PERIMETRE DE LA TRANCHE 01

RECUL OBLIGATOIRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ZONE D'IMPLANTATION DE LA FACADE SUR RUE

MITOYENNETEE RECOMMANDEE

MITOYENNETEE IMPOSEE

DESSERTE VIAIRE

TROTTOIR

STATIONNEMENT

ACCES GARAGE

ESPACE VEGETALISE

NOUE

SENS DE FAITAGE IMPOSE

EMPLACEMENT COFFRETS BASSE TENSION

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES LIMITEE A UN NIVEAU AU DESSUS DU RDC A CONCURRENCE DE 7 METRES

HAUTEUR MAXIMALE DES PETITS COLLECTIFS LIMITEE A DEUX NIVEAUX AU DESSUS DU RDC A CONCURRENCE DE 10 METRES

5m 20m 1/500

MAITRE DE L'OUVRAGE

SODEVAM
14 bis, Boulevard Paixhans - CS 50 584
57011 - METZ Cedex 01
TEL. : 03.87.66.07.70
FAX : 03.87.66.07.99

sodevam

DESIGNATION DU PROJET	INTITULE DU DOCUMENT	PA
COMMUNE DE ARS - SUR - MOSELLE AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMPRENANT UN EHPAD SUR LE COTEAU DRIANT	PLAN COMMERCIAL Date : 02 DECEMBRE 2016 Ech : 1/500	

MODIFICATIONS	DATE	INDICE

Signatures	FAISAB.	A.P.S.	A.P.D.	P.C. / P.A.	PRO - D.C.E.	MARCHE	P.O.E.
M. d' Oeuvre							
M. d' Ouvrage							

BUREAU D'ETUDES MANDATAIRE	ARCHITECTE URBANISTE
INFRA SERVICE EST 55 B, rue Gaston Boulet Bapeaume-les-Rouen- 76380 CANTELEU TEL.: 02.32.82.19.25 FAX.: 02.35.76.96.50	ATELIER DU REMPART SELARL d'Architecture Claude MICHELY Architecte DPLG / Urbaniste SFU 12, en Nexirue - 57000 METZ 132, rue A. Bisiaux - 54320 MAXEVILLE TEL.: 03.87.75.37.00 TEL.: 03.83.97.75.90
COORDONNATEUR SECURITE	BUREAU DE CONTROLE