

LOTISSEMENT COMMUNAL « LE CLOS »

COMMUNE DE BEYREN-LÈS-SIERCK

SODEVAM - 14 bis boulevard Paixhans 57000 METZ



Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales



26 avril 2022



INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Périmètre et limites d'application du présent cahier des charges | 5 |
| Procédure de contrôle par l'architecte-conseil (visa Permis de construire) | 5 |
| Gestion des eaux pluviales : procédure spécifique de contrôle par le bureau d'études techniques (visa hydraulique Permis de construire) | 7 |
| Etudes géotechniques | 7 |
| Niveau altimétrique du rez-de-chaussée : procédure spécifique de validation par l'architecte-conseil et de contrôle in situ par le géomètre | 7 |
| ARTICLES 1 & 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU ADMISES SOUS CONDITIONS | 9 |
| ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE | 10 |
| ARTICLES 4 & 5 : RESEAUX ET CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | 11 |
| ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 12 |
| ARTICLES 7 & 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES | 13 |
| ARTICLES 9 & 10 : EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS | 14 |
| ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR | 15 |
| ARTICLE 12 : STATIONNEMENT | 22 |
| ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 23 |
| Annexe 1 : Règlement graphique | 27 |
| Annexe 2 : Palette de couleurs à respecter pour les façades | 31 |

Lotissement communal Le Clos tranche 2 - Beyren-lès-Sierck

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Rappel :

Le règlement de la zone 1AU du PLU approuvé de la commune de Beyren-lès-Sierck s'applique sur la tranche 2 du périmètre du lotissement communal Le Clos, il est à consulter avant tout travail de conception.

PÉRIMÈTRE ET LIMITES D'APPLICATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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

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

1. Le rôle de l'architecte-conseil est triple. Tout d'abord, il veille à la bonne cohérence architecturale et paysagère des constructions dans le lotissement, qui doivent respecter certains principes organisationnels propres à l'opération du lotissement communal Le Clos.
Ensuite, il donne au pétitionnaire des pistes de réflexion sur l'optimisation des performances énergétiques du bâti : recherche d'une certaine compacité des bâtiments, rapport entre matériaux de construction et isolation thermique, implantation de la maison et de la végétation par rapport à la course du soleil et aux vents dominants, séparation des volumes chauds des volumes froids, limitation de l'imperméabilisation des sols extérieurs, ...
Enfin, l'architecte-conseil est chargé d'inciter à la préservation et à la mise en valeur des ressources en eau, c'est-à-dire la mise en œuvre de dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles. L'objectif est de limiter le ruissellement de l'eau vers le milieu naturel (notamment pour éviter le débordement et la pollution des ruisseaux).
2. D'une manière générale, **tous les projets devront être contrôlés (dès la phase d'esquisse) par l'architecte-conseil responsable du lotissement, puis validés par l'aménageur.** La procédure à

respecter impérativement pour le dépôt d'un permis de construire (PC) est la suivante :

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

Cet avis sera transmis à la SODEVAM avec les plans du projet.

- e. L'architecte-conseil et la SODEVAM sont à la disposition du preneur pendant sa phase d'étude, pour toutes précisions et mises au point nécessaires.
- f. Après réception du visa de l'architecte conseil et du visa hydraulique du bureau d'études techniques,

la SODEVAM envoie au preneur l'attestation de Surface de Plancher. Celui-ci dépose ensuite en mairie (service urbanisme) son permis de construire, accompagné de l'attestation de Surface de Plancher transmise par la SODEVAM, du visa de l'architecte-conseil et du visa hydraulique. Sans l'attestation de surface de plancher fournie par la SODEVAM, le permis de construire sera considéré comme incomplet lors du dépôt de dossier.

GESTION DES EAUX PLUVIALES : PROCÉDURE SPÉCIFIQUE DE CONTRÔLE PAR LE BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES (VISA HYDRAULIQUE PERMIS DE CONSTRUIRE)

Gestion des eaux pluviales à l'intérieur du lot :

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

Gestion des eaux de ruissellement extérieures au lot :

Afin de protéger des eaux de ruissellement du coteau les constructions et installations des lots privatifs, l'aménageur du lotissement construit à sa charge un merlon de terre périphérique au lotissement dans l'emprise des lots cessibles concernés, c'est-à-dire en limite des fonds de jardins des lots périphériques. **L'aménageur plante également à sa charge ledit merlon. L'acquéreur de chaque lot s'engage d'une part à entretenir ces plantations sans limite temporelle, et d'autre part à ne jamais détruire (même partiellement) le merlon, et à le rétablir si des événements extérieurs venaient à l'endommager.**

ETUDES GÉOTECHNIQUES

Une étude de sol normée G1 (sans prédimensionnement des fondations) sera réalisée par l'aménageur et fournie à l'acquéreur pour aider son constructeur à choisir le type de fondations. L'acquéreur devra compléter cette étude à ses frais par une étude normée G2 qui lui permettra de dimensionner le dispositif.

Le projet des fondations (plan + coupes) ainsi que sa note de calcul sont à joindre à la demande de permis de construire. Si nécessaire, un visa géotechnique sera donné par un expert mandaté par l'aménageur.

NIVEAU ALTIMÉTRIQUE DU REZ-DE-CHAUSSÉE : PROCÉDURE SPÉCIFIQUE DE VALIDATION PAR L'ARCHITECTE-CONSEIL ET DE CONTRÔLE IN SITU PAR LE GÉOMÈTRE

Les niveaux altimétriques finis projetés de la voirie définitive sont indiqués sur les fiches parcellaires pour aider l'acquéreur à implanter sa construction de manière à limiter les déblais et remblais au strict nécessaire.

Ces cotes altimétriques ont été définies au stade projet et seront ajustées dans un premier temps par les plans d'exécution des entreprises (au démarrage des travaux de voirie) puis dans un second temps par les plans de récolement (après réception des travaux de voirie). L'aménageur transmettra à l'acquéreur ces plans en temps voulu.

L'acquéreur proposera dès la phase esquisse un niveau altimétrique pour caler le dallage du rez-de-chaussée de sa future construction. L'architecte-conseil vérifiera la pertinence de ce choix au regard des projets voisins, des contraintes techniques et du respect du terrain naturel, puis validera une cote altimétrique à laquelle l'acquéreur devra se conformer impérativement.

Pour ce faire, l'acquéreur doit préciser le niveau de dalle préalablement validé par rapport au terrain naturel sur le plan-masse de son permis de construire. Puis, en phase chantier, le géomètre-expert du lotissement, mandaté par l'aménageur, constatera et validera (avant coulage du béton) le niveau du dallage précédemment défini. Sans ce constat, la caution demandée par l'aménageur à la signature de l'acte ne saurait être restituée à l'acquéreur.

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

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

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

Prescriptions particulières :

1. Les lots sont destinés à la construction d'habitat individuel ou intermédiaire, les activités autorisées ne pouvant être que des annexes à l'usage principal d'habitation.
2. Les cabanes et clôtures de chantier sont autorisées à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

Définir des caractéristiques de voiries et de stationnements adaptés aux usages du quartier.

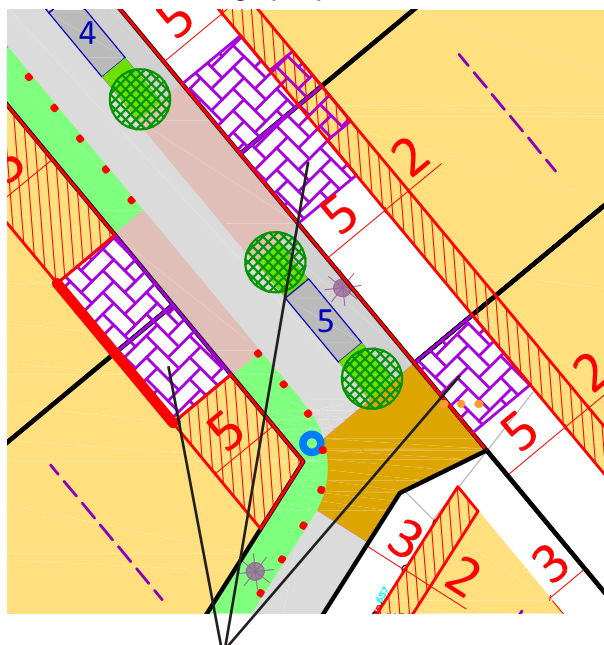
Prescriptions particulières :

1. Devant chaque maison, une entrée charretière (encore appelée «place de midi») sera aménagée obligatoirement par l'acquéreur, hors emprise publique. La localisation de l'entrée charretière devra respecter celle définie sur l'annexe graphique du présent cahier de prescriptions.
2. Cette entrée charretière constituera une aire de stationnement privative ouverte sur l'espace public, accessible depuis la rue sans franchissement de portail. Elle sera traitée en matériaux qualitatifs (voir article 11).
3. L'entrée charretière est dimensionnée pour le stationnement de deux automobiles côte à côte. Dans tous les cas, l'accès à la parcelle sera large de 6 m sur une profondeur de 5 m à 7 m suivant la localisation de la parcelle (jusqu'à l'entrée du garage ou carport, voir article 6 du présent cahier de prescriptions).
4. L'entrée charretière constituera l'unique accès automobile autorisé à la parcelle. Cette limitation à un seul accès par parcelle permettra d'une part d'assurer une bonne continuité des plantations, et d'autre part de préserver les fonctions hydrauliques des noues bordant les voies principales (un seul franchissement de noue par parcelle). En phase chantier (lors de la construction du bâti), l'emplacement de l'entrée charretière constituera déjà le seul accès autorisé à la parcelle.
5. Le projet de construction devra prendre en compte les émergences (candélabres, poteaux, bornes incendie, arbres, ...) ainsi que l'altimétrie des aménagements publics définitifs. En aucun cas ces aménagements ne pourront être déplacés. Quant aux murets techniques (coffrets réseaux secs), leur position est également fixée ; exceptionnellement, leur déplacement pourra être envisagé, à condition toutefois :
 - que la demande intervienne avant le début des travaux d'aménagement de la voirie
 - que la SODEVAM valide la position demandée.



ZAC Derrière le Château à Pontoy
Exemple d'entrée charretière (en béton désactivé)

Extrait de l'annexe graphique :



Entrées charretières inconstructibles
d'une largeur de 6m

Attention : La position des émergences et branchements réseaux est donnée à titre indicatif sur l'annexe graphique du présent cahier de prescriptions et sur les fiches de lots. Seuls les plans d'exécution feront foi.

ARTICLES 4 & 5 : RESEAUX ET CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

- Garantir une qualité de vie au sein du quartier en assurant sa desserte par les réseaux de confort.
- Gérer au moins partiellement les eaux pluviales par des techniques alternatives pour préserver l'environnement, améliorer la qualité du paysage urbain et éviter les risques d'inondation.
- Assurer une bonne insertion altimétrique des projets à la fois pour des raisons paysagères et pour limiter les conflits de voisinage.

Prescriptions particulières :

Concernant les prescriptions propres aux réseaux et aux caractéristiques des terrains, se référer à l'annexe 1 du CCCT (Cahier des limites de prestations techniques générales).

Concernant plus spécifiquement la gestion des eaux pluviales sur les parcelles, voir le préambule du présent cahier de prescriptions, paragraphe «Gestion des eaux pluviales : procédure spécifique de contrôle par le bureau d'études techniques (visa hydraulique Permis de construire)».

Concernant plus spécifiquement la question de la qualité des sols, voir le préambule du présent cahier de prescriptions, paragraphe «Etudes géotechniques».

Concernant plus spécifiquement le calage altimétrique de la construction, voir le préambule du présent cahier de prescriptions, paragraphe «Niveau altimétrique du rez-de-chaussée : procédure spécifique de validation par l'architecte-conseil et de contrôle in situ par le géomètre».

Gestion de la topographie : Prescriptions supplémentaires pour les lots n° 2.1 à 2.8

Tout remblai du jardin et tout mur de soutènement est interdit à l'arrière de la maison et de son garage, exception faite des dispositifs nécessaires à l'aménagement d'une terrasse de taille usuelle dans le prolongement de la construction principale.

A contrario, le remblai du jardin est autorisé à l'avant de la maison et de son garage, sous réserve toutefois qu'aucun local habitable ne se situe en-dessous du niveau du terrain naturel avant remblaiement.

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

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

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

Prescriptions particulières :

1. La façade sur rue s'implantera conformément aux dispositions particulières inscrites sur l'annexe graphique jointe au présent cahier de prescriptions.
2. La façade sur rue devra être sensiblement parallèle à la rue d'accès à la parcelle.
3. A chaque fois que les contraintes d'implantation réglementaires le permettront, les constructions respecteront les principes du bioclimatisme, à savoir le respect du site et de son environnement, de façon notamment à permettre un ensoleillement optimal afin de bénéficier des apports solaires passifs (façades vitrées au sud, faibles ouvertures au nord, compacité du volume, ...).
4. L'implantation des haies et clôtures sur espace public respectera les prescriptions de l'article 11 du présent cahier de prescriptions et l'annexe graphique jointe au présent cahier de prescriptions.
5. Les citernes de gaz ou de fioul domestique sont interdites à l'avant de la construction principale.

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

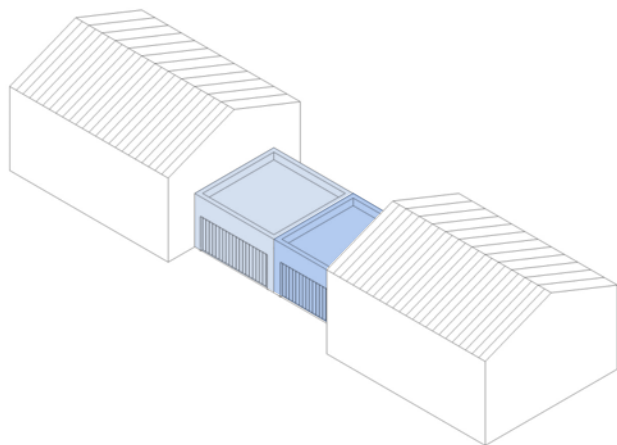
Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

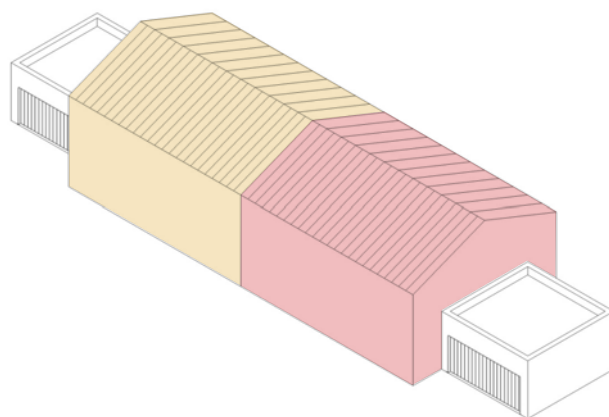
Organiser les implantations du bâti en concordance avec la position des entrées charretières, des coffrets techniques et des aménagements de l'espace public.

Prescriptions particulières :

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



Exemple de mitoyenneté par les pignons des garages



Exemple de mitoyenneté par les pignons principaux

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

Voir les dispositions du PLU en vigueur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

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

Prescriptions particulières :

Le volume et la toiture

Le type de toiture de la maison sera conforme aux dispositions particulières inscrites (s'il y en a) sur l'annexe graphique jointe au présent cahier de prescriptions.

La forme de toiture des annexes (ou extensions) qui sont plus basses et de plus faible emprise au sol que le volume principal n'est pas réglementée. Seule exception : si la construction principale est coiffée d'un toit à acrotère, ses extensions et annexes accolées seront obligatoirement à acrotère.



Demi croûpe de toiture interdite

1. Toitures à pans des constructions principales :

Les toitures à pans seront sans acrotère et à deux pans, avec possibilité de réaliser une croûpe complète dans certains cas précis (voir ci-après). Les demi croûpes (ou "croupette") sont interdites.

Les croûpes complètes sont autorisées exclusivement si elles se situent en tête d'un alignement de maisons, c'est-à-dire à l'extrémité d'une rue ou bien sur la dernière maison avant l'angle d'une rue.

Les toitures de type 4 pans (c'est-à-dire à 2 pans avec 2 croûpes complètes) sont interdites.

Nota : une croûpe est un pan latéral permettant de créer un pan supplémentaire par rapport aux deux pans principaux.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 35°.



Croûpe complète autorisée dans certains cas

2. Toitures à acrotère des constructions principales :

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



Exemple d'acrotère délimitant un toit terrasse

L'aspect et la couleur

1. Les pignons (= façades latérales) devront être traités comme des façades à part entière, animées au moins par des zones d'enduit de coloris différencié. En cas de parcelles d'angles, les pignons donnant sur l'espace public ne pourront pas être borgnes, ils devront obligatoirement comporter plusieurs ouvertures.
2. Les pastiches d'architectures anciennes sont interdits (colonnes et frontons néoclassiques, tourelles d'inspiration médiévale, ...).

3. Coloris des enduits

- Un maximum de deux teintes d'enduit est autorisé par lot c'est à dire une teinte d'enduit principale et une teinte de contraste. Ces teintes d'enduit sont référencées dans la palette de couleurs située en annexe du présent cahier de prescriptions (palette extraite de la palette de couleurs de la Communauté de Communes).
- Le demandeur peut réaliser ses travaux sur la base de tout nuancier, à la condition expresse de pouvoir établir une correspondance avec les teintes déterminées dans la palette de couleurs du présent cahier de prescriptions.
- Toutes les teintes d'enduit parmi la palette de couleurs autorisée peuvent être utilisées, que ce soit pour le volume du bâtiment, les éléments mineurs de la façade ou le soubassement.



Exemple de soubassement et bandeaux peints avec une teinte de contraste

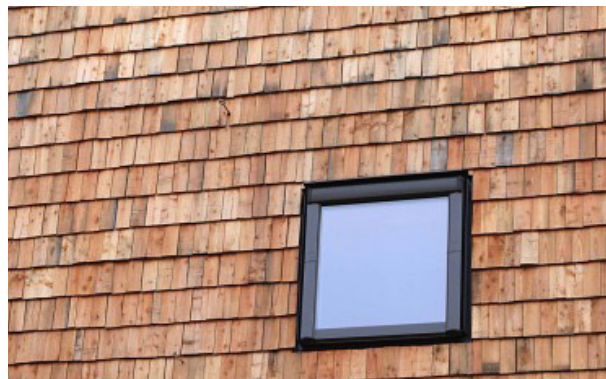
4. Coloris des menuiseries

- Les menuiseries (hors porte piétonne principale, porte de garage et volets non roulants) seront d'une unique couleur, choisie dans la rubrique «Fenêtres/Volets» de la palette de couleurs du présent cahier de prescriptions. Les éventuels volets roulants auront la même teinte que les fenêtres; par conséquent l'interdiction du blanc pour les volets roulants (indication faite dans la palette de couleurs) n'est pas valable si les fenêtres sont blanches.
- La porte de garage, la porte piétonne principale ainsi que les éventuelles ferronneries doivent avoir exactement la même couleur et la même nuance; la teinte sera choisie dans la rubrique «Volets/Portes/Portails/Ferronneries» de la palette de couleurs du présent cahier de prescriptions. Cette règle ne s'applique pas pour les traitements non conventionnels qui viseraient à «fondre» la porte de garage dans la façade qui la supporte.



Portes de garages non conventionnelles Lanoir&Courrian - Poitiers

- La teinte des éventuels volets non roulants (volets battants ou coulissants) sera choisie dans la rubrique «Fenêtres/ Volets» ou dans la rubrique «Volets/ Portes/Portails/Ferronneries» de la palette de couleurs du présent cahier de prescriptions; cette teinte devra toutefois être identique à celle des fenêtres ou à celle de la porte d'entrée.
5. Les bardages en façade sont interdits, exception faite des bardages bois ou zinc à condition qu'ils ne couvrent qu'une partie mineure de la façade. Le bois doit rester brut ou recevoir une finition de type lasure transparente ou huile.
 6. Les couvertures des toits à pans seront constituées de tuiles rouges ou brunes, ou de bacs acier imitant la forme et la couleur de la tuile en terre cuite rouge ou brune.
 7. L'emploi de PVC est interdit pour les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale.
 8. Par leur aspect (couleur, matériaux...), les annexes s'harmoniseront si possible avec la construction principale. Les bardages métalliques de façade sont par conséquent interdits pour les annexes, mis à part le zinc.



*Exemple de bardage bois (en écailles) en façade
G.Studio - Strasbourg*

Les piscines

1. Les mouvements de terre seront réduits au maximum pour limiter l'impact visuel des piscines.
2. Les margelles et plages seront en matériaux naturels comme la pierre ou encore le bois. Le liner de la piscine sera gris ou beige.



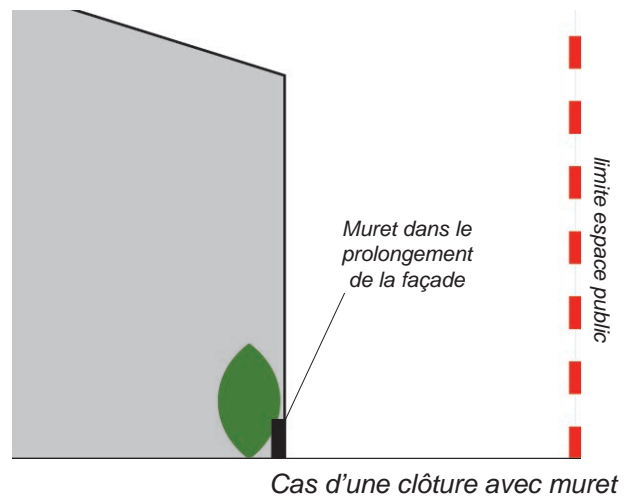
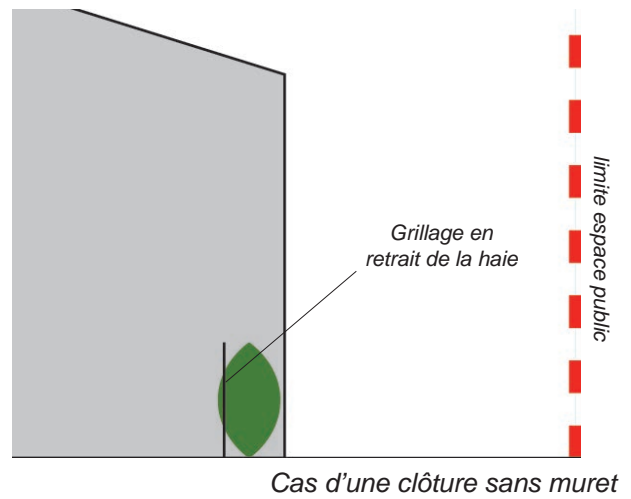
Piscine avec plage en bois et liner gris

Les clôtures sur voie d'accès à la parcelle

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si la clôture intègre un muret et/ou un dispositif à claire-voie (hors grillage), le dispositif en question sera implanté dans le prolongement de la façade avant de la construction principale, et l'éventuelle haie sera donc plantée en retrait. Si la clôture intègre un simple grillage (souple ou rigide), celui-là sera implanté en retrait de la haie qui, dans ce cas, est obligatoire.
2. Les grillages seront de teinte vert sombre ou gris. Les dispositifs à claire-voie en bois ou métal reprendront la même couleur que la porte piétonne principale de la maison.
3. Les protections visuelles plastifiées ou composites (type pare-vue), palissades ou panneaux pleins de toutes natures sont interdits (voir illustrations ci-contre).
4. Pour les hauteurs, se référer au règlement du P.L.U. en vigueur.

Les clôtures sur espaces publics autres (rue latérale, chemin, parking, ...)

1. Si la parcelle comporte une clôture côté voie d'accès, le même dispositif avec la même teinte (voir paragraphe précédent) devra être repris le long de l'espace public latéral à la parcelle, mais implanté cette fois-ci sur la limite domaine public / domaine privé et non pas dans le prolongement de la construction.
2. Si la parcelle ne comporte pas de clôture côté voie d'accès, il est toutefois possible de construire une clôture le long de l'espace public latéral à la parcelle en choisissant parmi les dispositifs proposés au paragraphe précédent, mais en les implantant sur la limite domaine public / domaine privé et non pas dans le prolongement de la construction. L'éventuel grillage sera de teinte vert sombre ou gris. L'éventuel dispositif à claire-voie sera en bois ou métal et reprendra la même couleur que la porte piétonne principale de la maison.
3. Certaines haies sont obligatoires (voir annexe Règlement graphique).
4. Pour les hauteurs, se référer au règlement du P.L.U. en vigueur.
5. Pour les clôtures de fonds de parcelles donnant sur le pôle d'équipements publics (école, foyer, aire de jeux, ...), c'est la règle concernant les clôtures en limites séparatives qui sera appliquée.



Exemples de protections visuelles pleines interdites sur rue

Les clôtures en limites séparatives (*hors limite d'espace agricole*)

1. À l'arrière de la façade avant de la construction principale, l'éventuelle clôture s'implantera sur la limite séparative et sera constituée soit d'un grillage de type souple ou rigide, soit d'une protection visuelle en matériaux naturels (voir illustrations ci-contre). Le dispositif choisi pourra être doublé d'une haie.
2. Les protections visuelles de type pare-vue plastifié ou composite sont interdites.
3. Les grillages seront de teinte vert sombre ou gris. Si la parcelle comporte une clôture sur espace public avec grillage, les grillages en limites séparatives seront de teinte identique à celle du grillage donnant sur l'espace public.
4. Aucune clôture ne pourra dépasser 2,00 m de hauteur.
5. À l'avant de la construction principale, seuls sont autorisés les murets de soutènement, d'une hauteur maximum de 30cm.



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



Exemples de protections visuelles autorisées en limites séparatives (matériaux naturels)

Les clôtures en limite d'espace agricole

1. En limite des terres agricoles périphériques au lotissement, un merlon de terre d'environ 50cm de hauteur sera réalisé par l'aménageur sur l'emprise des lots cessibles afin de protéger ces lots d'éventuels ruissellements d'eaux pluviales descendant du coteau.
2. Ledit merlon sera planté par l'aménageur et entretenu sans limite de temps par l'acquéreur. Un grillage de type souple ou rigide pourra venir doubler le merlon sur la limite parcellaire, mais aucun autre dispositif n'est autorisé.
3. Les grillages seront de teinte vert sombre ou gris.
4. Aucune clôture ne pourra dépasser 2,00 m de hauteur.

Schéma récapitulatif d'implantation des clôtures : Cas courant avec voie d'accès sur l'avant du lot, parcelles privées en limites latérales, et parcelle privée ou équipement public en limite arrière.

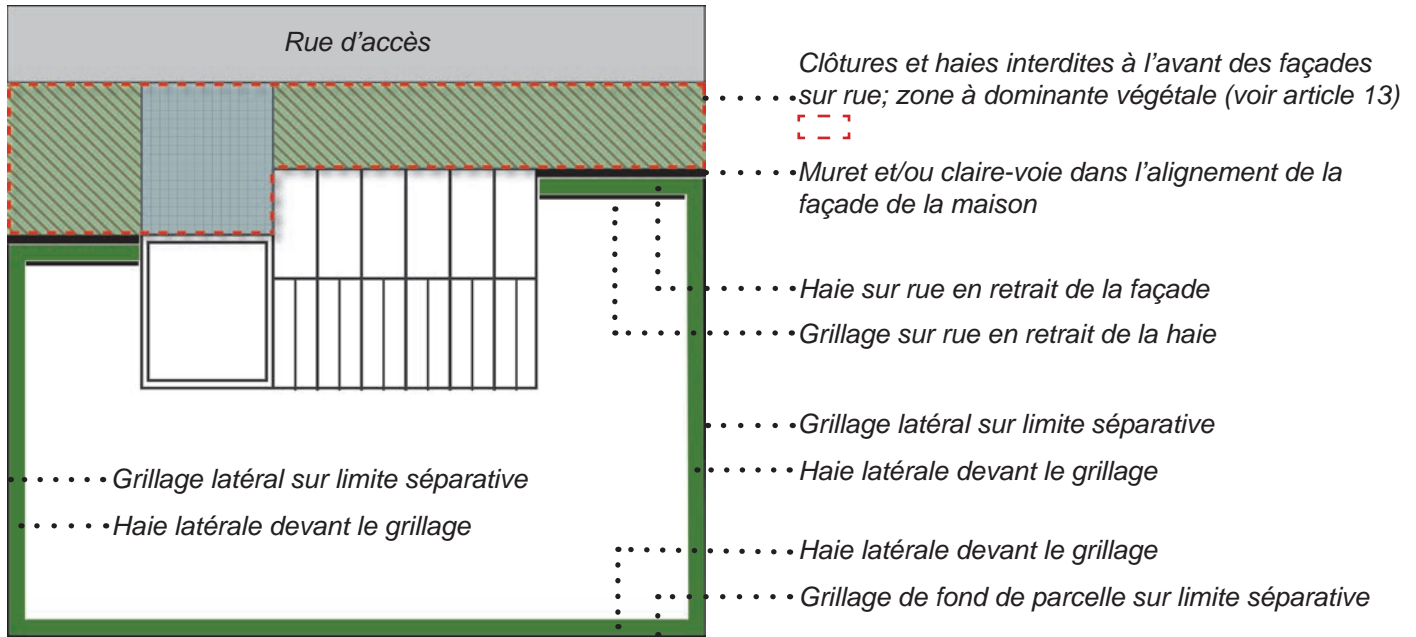
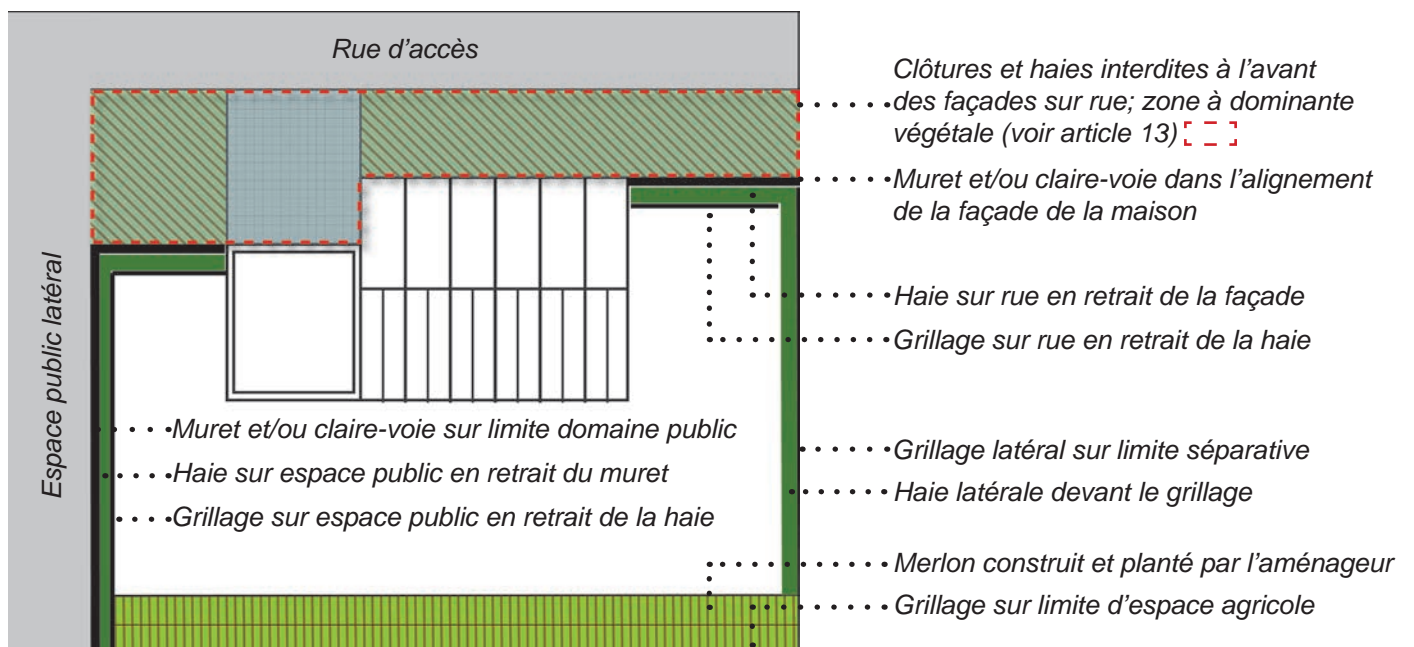


Schéma récapitulatif d'implantation des clôtures : cas particuliers avec voie d'accès sur l'avant du lot, parcelles privées ou espace public en limites latérales, et espace agricole en limite arrière.



Les matériaux de sol

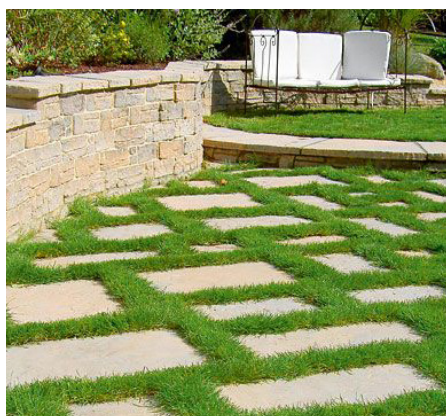
- Les entrées charretières ne devront pas être traitées en enrobé mais en matériaux qualitatifs, perméables ou non aux eaux de pluie: pavés naturels ou béton, béton désactivé, béton balayé ou dalles alvéolaires remplies de gravier. Les coloris des matériaux employés seront en harmonie avec la façade avant de la construction principale.
- Dans le cadre de la gestion des eaux de pluie à la parcelle, les matériaux de sol des autres parties non plantées du jardin (cours, allées, terrasses, ...) favoriseront l'infiltration des eaux de pluie (pavés drainants, dalles alvéolaires remplies de gazon ou de gravier, dalles sur plots sur lit de sable ou gravier, ...).



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



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



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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

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

Prescriptions particulières :

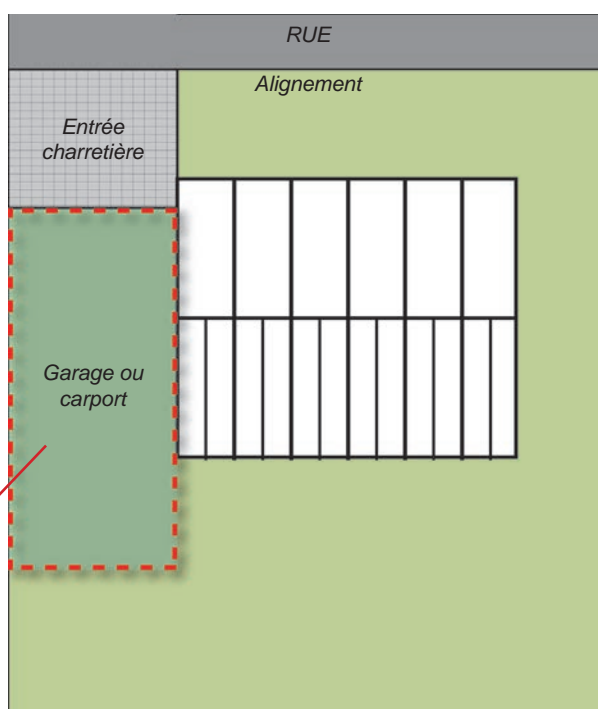
1. Le stationnement de tout véhicule est strictement interdit sur les noues, cela afin d'en garantir le bon fonctionnement hydraulique et la pérennité des plantations.
2. Tout stationnement sur parcelle en dehors des entrées charretières elles-mêmes et de leur prolongement (garage ou carport) est interdit.
3. Pour les prescriptions concernant les entrées charretières, se référer aux articles 3 et 11.
4. En cas de garage ou carport en mitoyenneté, une cote altimétrique commune d'égout pourra être imposée par l'architecte conseil.
5. Les carports ne sont pas autorisés sur l'entrée charretière mais dans son prolongement. Ils seront construits soit en structure bois et remplissage bois, soit en structure métal et remplissage bois. Ils seront couverts d'un toit plat (ou à très faible pente) devant être soit végétalisé, soit en bois, soit en zinc (ou tout autre matériau de couleur et d'aspect équivalent), dissimulé derrière un bandeau d'acrotère.



Carport à structure métal / remplissage bois



Carport tout bois avec finition uniforme



Zone d'implantation du garage ou du carport ou prolongement entrée charretière

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir les dispositions du PLU en vigueur

Enjeux et objectifs

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

Prescriptions particulières :

1. Arbres :

- A l'intérieur des lots de plus de 400 m², il sera planté au minimum 2 arbres (fruitiers ou de haute tige) par maison;
- A l'intérieur des lots de moins de 400 m², il sera planté au minimum 1 arbre (fruitier ou de haute tige) par maison;

2. Haies :

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

3. Espaces situés à l'avant des maisons :

- La surface située à l'avant des parcelles devra être obligatoirement plantée (engazonnée et/ou arbres isolés) en dehors des surfaces occupées par l'entrée charretière et l'accès piéton. Des aménagements restreints minéraux seront tolérés mais une dominante végétale est demandée.

4. Plantes invasives :

Des mesures devront être prises pour éviter l'extension des plantes invasives. Par exemple, les terres contaminées ne devront pas être réutilisées pour les aménagements paysagers et ne pas être mélangées à des terres non contaminées, mais elles pourront être placées sous des remblais > 1 m.

De plus, la plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite : Berce du Caucase, Balsamine de l'Himalaya, Renouée du Japon et Robinier faux Acacia.

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



Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)



Charme commun (*Carpinus betulus*)



Saule marsault (*Salix caprea*)



Erable champêtre (*Acer campestre*)



Noisetier (*Corylus avellana*)



Sureau noir (*Sambucus nigra*)



Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)



Alisier blanc (*Sorbus aria*)



Pommier à fleurs (*Malus sylvestris*)



Spirée (Spiraea latifolia)



Cornouiller (Cornus)



Seringa (Philadelphus coronarius)














Amélanchier (Amelanchier alnifolia)



Prunellier (Prunus spinosa)

Annexe 1 : Règlement graphique

Légende

-  Limite de tranche
 -  Limite parcellaire
 -  Surface constructible toutes constructions (sous réserve de respecter emprise au sol max. autorisée)
 -  Surface constructible supplémentaire pour annexes
 -  Surface inconstructible
 -  Entrée charretière imposée (non clôturée).
Macro-lot : 1 entrée par maison mais position libre.
 -  Orientation du faîtage (pour les toitures à pans)
 -  Haie végétale obligatoire plantée par l'acquéreur
 -  Merlon planté par l'aménageur (inconstructible)
- Pour les constructions principales uniquement :*
-  Ligne d'implantation de la façade principale
 -  Bande d'implantation de la façade principale



**Annexe 2 : Palette de couleurs à respecter pour les
façades**

MURS - TEINTE PRINCIPALE

| | | | | | | | |
|------------------|---|---|--|---|---|------------------------|--|
| M U R S | KEIM 9268 MAUER Spécial Wasselonne 1 | ROBIN 69A VPI 70 2 | HERBOL brun terre 6 brun terre 5 MAUER 24 3 | HERBOL brun marais 5 WB 215 4 | *Correspondances de teint approximatives, pour mémoire | ENDUITS ARTISANAUX* | |
| | KEIM 9253 chaux Wassel. pure WB 044 5 | HERBOL brun marais 6 WB 212 6 | KEIM 9092 WB 012 7 | | | | PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS. |
| | KEIM 9494 WB 091 24 | KEIM 9493 MAUER 29 25 | ROBIN 62 A ZOLPAN Caram. 6 MAUER 50 11 | | | | PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS. |
| | KEIM 9096 WB 015 26 | KEIM 9312 WB 221 27 | KEIM 9095 VPI 165 15 | | | | PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS. |
| | KEIM 9314 MAUER 71 28 | KEIM 9592 VPI 120 18 | MAUER Z 270 KEIM 9552 VPI 60 19 | | | | PEINTURES MINERALES ENDUITS MINERAUX INDUS. |

La teinte principale (ou teinte unique si aucune teinte de contraste n'est utilisée) doit être choisie parmi la palette ci-dessus.

Nota : Ce document est une reproduction, imparfaite par nature. Se reporter à la palette originale créée par le CAUE de la Moselle pour le compte de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, ainsi qu'aux nuanciers des fournisseurs.

MURS - TEINTE SECONDAIRE

| | | | | | | |
|------------------|---|---|--|---|---|----------------------------|
| M U R S | KEIM 9268 MAUER Spécial Wasselonne 1 | ROBIN 69A VPI 70 2 | HERBOL brun terre 6 brun terre 5 MAUER 24 3 | HERBOL brun marais 5 WB 215 4 | *Correspondances de teint approximatives, pour mémoire | ENDUITS ARTISANAUX* |
| | KEIM 9253 chaux Wassel. pure WB 044 5 | HERBOL brun marais 6 WB 212 6 | KEIM 9092 WB 012 7 | | | PEINTURES MINERALES |
| | KEIM 9494 WB 091 24 | KEIM 9493 MAUER 29 25 | ROBIN 62 A ZOLPAN Caram. 6 MAUER 50 11 | | | ENDUITS MINERAUX INDUS. |
| | KEIM 9096 WB 015 26 | KEIM 9312 WB 221 27 | KEIM 9095 VPI 165 15 | | | PEINTURES MINERALES |
| | KEIM 9314 MAUER 71 28 | KEIM 9592 VPI 120 18 | MAUER Z 270 KEIM 9552 VPI 60 19 | | | ENDUITS MINERAUX INDUS. |
| | | | ZOLPAN Mélèze 4 ROBIN 42 21 | | | PEINTURES MINERALES |
| | | | ZOLPAN Capucin 5 22 | | | ENDUITS MINERAUX INDUS. |
| | | | HERBOL Brun terre 5 KEIM S117 23 | | | PEINTURES MINERALES |
| | | | | | | ENDUITS MINERAUX INDUS. |

L'éventuelle teinte de contraste (ou teinte «secondaire») doit être choisie parmi la palette ci-dessus ou bien parmi la liste suivante :

- Gris anthracite
- Taupe foncé
- Rouge bordeaux.

Nota : Ce document est une reproduction, imparfaite par nature. Se reporter à la palette originale créée par le CAUE de la Moselle pour le compte de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, ainsi qu'aux nuanciers des fournisseurs.

MENUISERIES

| | | | | | | | |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--|---|---|
| M E N U I S E R I E S | BLANC 30 | GAUTHIER G 0190F 31 | GAUTHIER G 0040 32 | RAL 1013 33 | RAL 7032 34 | * pour les volets roulants, jamais de blanc, jamais de pvc façon bois | FENETRES VOLETS* |
| | GAUTHIER G 3860F 35 | GAUTHIER G 3730 36 | GAUTHIER G 3110F 37 | TOLLENS 1052-4 38 | GAUTHIER G 5625 ZOLPAN pétrole 2 39 | GAUTHIER G 5600M 40 | VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES |
| | TOLLENS 1079-5 41 | GAUTHIER G 0050M 42 | GAUTHIER G 2750M 43 | GAUTHIER G 0615 44 | GAUTHIER H124 45 | ZOLPAN Canard 46 | VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES |
| | TOLLENS 1169-6 47 | CORONA 90GY22/089A 48 | TOLLENS 1021-5 49 | TOLLENS 1016-6 50 | GAUTHIER G 8665 51 | ZOLPAN Pétrole 4200-20 52 | VOLETS* PORTES PORTAILS FERRONNERIES |

La teinte des menuiseries doit être choisie parmi la palette ci-dessus.

Est également autorisé le Gris anthracite pour les fenêtres, volets, portes, portails et ferronneries.

Nota : Ce document est une reproduction, imparfaite par nature. Se reporter à la palette originale créée par le CAUE de la Moselle pour le compte de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, ainsi qu'aux nuanciers des fournisseurs.