



ARCHITECTURE
BUILD
CONCEPT
DESIGN

AGENCE LORRAINE

1b rue de la Jeunesse
57050 LONGEVILLE-LES-METZ
T. +333 87 62 84 62

AGENCE HAUTE-SAVOIE

384 Route du Rocher
74260 LES GETS
T. +334 50 04 16 55

contact@archibcd.fr
archibcd.fr

SAS BIG PROMOTION

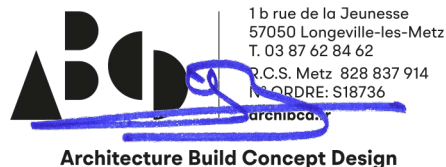
15 Bis Rempart Saint Thiébault

57000 METZ

-2
1

PROJET DE LOTISSEMENT "Les Alouettes"

rue de l'Aérodrome - 57730 MACHEREN



PROJET DE REGLEMENT

PAM 10

4339

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

14 juin 2024

Plans exclusivement destinés à la demande d'autorisation,
ne peuvent être utilisés pour l'exécution des travaux.

Le présent projet de lotissement « Les Alouettes » se situe à Macheren, rue de l'Aérodrome.

Section 31 parcelle 220 d'une superficie de 20 714 m².

Il comporte 23 lots.

Le regroupement de 2 parcelles est autorisé, il permettra la construction de 2 habitations. Les règles de reculs des limites parcellaires s'appliqueront uniquement sur les limites de la nouvelle unité foncière créée par ce regroupement.

1 à 2 containers à papiers seront mis en place sur l'un des emplacements de parking au droit du lot 17.

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « Les Alouettes ».

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains lotis, soit par reproduction in extenso, soit par référence précise à l'occasion de chaque vente ou location.

Il en sera de même en cas de reventes ou locations successives.

Il sera opposable à l'acquéreur ou locataire ainsi qu'à ses payants droits à quelque titre que ce soit.

Le présent règlement complète le règlement du P.L.U. de la Commune de Macheren, pour la zone 1AU dans laquelle se trouve le terrain d'assiette du projet.

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique lot par lot sur les terrains situés à l'intérieur du périmètre cerné d'un liseré discontinu rouge, sur le plan de composition et qui constituent le lotissement.

Portée respective du règlement

a) Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le présent règlement s'intègre aux dispositions du P.L.U. . L'unité foncière de cette opération est située en zone 1AU du P.L.U. (annexe 1).

b) Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, dans les formes requises par les textes en vigueur, antérieurement ou parés à la date de l'arrêté de lotir et appelées servitudes d'utilité publique.

REGLEMENT

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

- | | |
|---------------|---|
| Article 1AU 1 | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 1AU 2 | Occupations et utilisations admises sous conditions |

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- | | |
|----------------|---|
| Article 1AU 3 | Accès et voirie |
| Article 1AU 4 | Desserte par les réseaux |
| Article 1AU 5 | Caractéristiques des terrains |
| Article 1AU 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 1AU 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| Article 1AU 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 1AU 9 | Emprise au sol |
| Article 1AU 10 | Hauteur maximum des constructions |
| Article 1AU 11 | Aspect extérieur |
| Article 1AU 12 | Stationnement |
| Article 1AU 13 | Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés |

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- | | |
|----------------|---------------------------------|
| Article 1AU 14 | Coefficient d'occupation du sol |
|----------------|---------------------------------|

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupation et utilisations du sol interdites

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 2 : Occupation et utilisations admises sous conditions

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Les accès des lots 10, 12, 13, 17, 20, 21, 22 et 23 sont imposés et matérialisés sur le plan de composition.

1 à 2 containers à papiers seront mis en place sur l'un des emplacements de parking au droit du lot 17.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Un dispositif de rétention individuel des eaux pluviales d'un volume de 4m³ sera mis en place par le lotisseur.

Chaque acquéreur devra :

- Gérer les faibles pluies (10 mm) par des méthodes alternatives : échelles de pluies, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardin de pluie ...
- Avoir sa propre cuve de rétention d'eau pluviale
- Planter des haies sur les limites parcellaires avec si possible la création de noue



Également en annexe 2, les fiches concernant la gestion intégrée des eaux pluviales :

Fiche 2 – Impact de la gestion intégrée

Fiche 3 – Toitures stockantes

Fiche 4 – Stockage en terrasse

Fiche 5 – L'accès garage

Fiche 6 – Les 'échelles d'eau

Fiche 8 – Les jardins de pluie

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition du lotissement et conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition du lotissement et conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Les abris de jardins ou local piscine, d'une emprise au sol totale maximale de 25m² pourront s'implanter en limite arrière (en dehors de la zone constructible tracée sur le plan de composition).

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Les constructions devront être surélevées par rapport au niveau de la chaussée pour protéger les populations et les habitations, et par voie de conséquence aucun sous-sol aménagé ni descente de garage autorisés.

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Les accès et aménagements des lots devront être perméables (pas d'enrobé, pas de béton désactivé, ...)

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

Article 1AU 12 : Stationnement

2 emplacements, en plus des 2 emplacements non clos par maison individuelle

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Conforme au P.L.U. de la Commune de Macheren.

ANNEXE 1 – PLU Zone 1AU

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1 AU comporte deux secteurs spécifiques, correspondant à :

- 1AU a, pour lequel les constructions au coup par coup sont autorisées ;
- 1AU L, destiné aux abris de jardin et aux installations collectives (jardins ouvriers de Petit Ebersviller cité).

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres « installations classées » concernant les activités agricoles et indiqués dans le rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en vertu de la DCM du 05.05.2008
2. 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 appliquées sur chaque terrain nouvellement créé.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui engendrent des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère des secteurs (bruits, trépidations, odeurs...), ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures, notamment de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, vieux véhicules désaffectés,
- les carrières, décharges, déchetteries, casses ou garages de réparation,
- les stations services et dépôts d'hydrocarbures,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- le stationnement de caravanes hors remise sur un terrain ne supportant pas la construction d'habitation,
- les constructions à usage agricole et chenils,

- les constructions à usage industriel,
- les entrepôts commerciaux,
- les discothèques,
- les installations et constructions liées aux parcs d'attraction et de jeux permanents, aux stands et champs de tir, aux aires aménagées pour la pratique des sports motorisés,
- en secteur 1AUL, les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, d'abri à animaux et de garage,
- hors niches pour chiens, les abris à animaux, lorsque l'unité foncière est prolongée en secteur Nj.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

- a) qu'elles respectent les partis d'aménagement exposés aux Orientations d'Aménagement et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble. Hormis les équipements publics ou d'intérêt public, les opérations de construction ne devront pas être réalisées au coup par coup. Dans les secteurs 1AUL et 1AUa, les constructions au coup par coup sont autorisées ;
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Toutefois, dans les délaissés de zone équipés en réseaux publics, les constructions peuvent être autorisées au coup par coup.
2. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 et concernées par les arrêtés préfectoraux n°99-2 – DDE/SR du 29 juillet 1999 et n° 04-07 DDE/SR du 09 novembre 2004, à condition qu'elles respectent les dispositions de ces arrêtés.
 3. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 4. Les caravanes, à condition qu'elles soient stationnées en remise et sur le terrain supportant la construction d'habitation.
 5. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans les secteurs.
 6. Les ouvrages techniques, à condition à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.
 7. Les changements d'affectation des constructions existantes, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère des secteurs.
 8. Lorsque l'unité foncière n'est pas prolongée en secteur Nj, les abris à animaux, à condition :

- qu'ils soient uniques sur l'unité foncière supportant la construction principale²⁴ et
- qu'ils n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins ou animaux domestiques et
- que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

9. En secteur 1AUL, les abris de jardin, à condition qu'ils soient uniques par bénéficiaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, de rang primaire ou secondaire à l'échelle de la trame urbaine, doivent avoir au moins 6,50 mètres d'emprise ; au droit de la rue de la chapelle, l'emprise minimale de la voie est fixée à 8 mètres.
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, de rang tertiaire à l'échelle de la trame urbaine, doivent avoir au moins 4,5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Cette prescription ne concerne pas les voies tertiaires susmentionnées, de moins de 50 mètres de longueur linéaire, calculée à partir de l'emprise de la voie de rang supérieur ou égal.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies piétonnes, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express.
3. Les nouveaux accès sur la RD 656 devront être traités de façon collective en concertation avec le Conseil Général de Moselle.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

²⁴ Ne concerne pas les niches pour chiens

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

La commune de Macheren étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration), le raccordement au(x) réseau(x) de collecte se fera, dans le respect du zonage d'assainissement.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, en cas de réseaux insuffisants ou d'impossibilités techniques de raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale, doit être implantée entre 5 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à créer ou à modifier. Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner celle-ci avec la construction existante, dans le but de former une unité architecturale, tout en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou l'emprise des voies privées existantes, à créer ou à modifier.

Les autres constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes, à créer ou à modifier.

2. Au droit de la RD 656, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 15 mètres de l'emprise publique de la RD 656.

3. Au droit du secteur 1AU de Moulin Neuf :
 - les façades sur rue des constructions principales s'implanteront dans une bande de 10 à 15 mètres depuis l'emprise de la RD 656 ; les constructions annexes ne seront pas implantées à l'avant de la façade sur rue des constructions principales.
 - les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF, comme spécifié aux plans graphiques ;
4. Dans le secteur de Lenzviller, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 10 mètres de l'emprise de la rue de la chapelle.
5. Dans le secteur de la rue des Mimosas, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie publique.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général, ni aux panneaux solaires, ni aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale maximale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain, sauf au droit de la zone de la rue de la chapelle, où elle ne pourra excéder 25% de la surface du terrain.
2. En secteur 1AUL, l'emprise au sol totale maximale d'un abri de jardin est fixée à 25m² par bénéficiaire, extensions y compris.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, collectifs ou à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à :
 - 6 mètres à l'égout de la toiture
 - 10 mètres au faîtage
2. Au droit du SECTEUR SUD de la rue des Mimosas, la hauteur maximale de la construction principale projetée, mesurée à partir du T.N. de la rue des Mimosas aménagée, est fixée à un sous sol dépassant au maximum de 0,5 mètres le T.N. route, le tout ne devant pas dépasser 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage, un seul niveau sous combles étant admis ; en cas de toit plat, la hauteur maximale à l'acrotère, mesurée à partir du T.N. de la rue des Mimosas aménagée, est fixée à 6,50 mètres.

Au droit du secteur de Lenzviller ainsi que du SECTEUR NORD de la rue des Mimosas, la hauteur maximale de la construction principale projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à un sous sol dépassant au maximum de 0,5 mètres le T.N., le tout ne devant pas dépasser 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage, un seul niveau sous combles étant admis ; en cas de toit plat, la hauteur maximale à l'acrotère, mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6,50 mètres.

Toutefois, pour l'extension des constructions d'habitation existantes, des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si l'extension poursuit une unité de hauteur avec la construction existante.

3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Pour les constructions annexes et pour les abris de jardin en secteur 1AUL, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée, mesurée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 4,50 mètres.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs, ni à leurs annexes, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ni aux panneaux solaires installés sur toits.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) 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 terrasses de toits sont interdites en façade sur rue ;
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur : les couleurs vives et brillantes sont interdites en recouvrement des façades et des murs ;
 - ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - ☐ l'adaptation au sol.
2. Dans les secteurs de la rue des Mimosas et de Lenzviller :
 - les façades des constructions principales seront uniquement crépies, les divers bardages étant interdits. Toutefois, les façades végétalisées et en bois ou bardées de bois sont admises, à condition que le bois en façade ne soit pas des rondins, madriers ou assimilés.

- les couleurs en recouvrement des façades et des murs devront être choisies dans des tons pastels, le blanc étant interdit, cette prescription ne s'appliquant pas aux façades et murs en bois ou végétalisés.
 - les toits des constructions principales à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les toits terrasses sont autorisés, à condition d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible hauteur.
 - l'utilisation de tôles ondulées²⁵ en couverture de toiture est interdite.
 - les conduits apparents de cheminées et d'aération en pignons sont interdits.
 - l'éclairage des constructions de commerces, services, équipements publics ou collectifs, sera faite de façon sobre.
 - les enseignes des occupations du sol admises devront être intégrées aux façades, sans dépasser le faîtage ou l'acrotère. Leur éclairage sera sobre, l'utilisation de phares allogènes étant interdite en dehors de raisons de sécurité.
 - les clôtures en limite séparative observeront une hauteur maximale de 1,80 mètres. Cette hauteur devra également être respectée pour les clôtures donnant sur la RD 656 au droit du secteur de la rue des Mimosas et de la rue de la chapelle²⁶. Elles seront constituées de haies vives et/ou de dispositifs à claire voie et/ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, les murs pleins étant interdits.
 - Les exhaussements des sols de plus de 1 mètre liés aux constructions, sont interdits.
3. L'aménagement viaire du secteur 1AU à Moulin Neuf devra être fait de façon à obtenir des pentes de moins de 10%.
4. En secteurs 1AUa et 1AU, la couverture des toits des constructions principales sera réalisée à partir de matériaux adaptés au contexte local²⁷ et à la pente du toit, de couleurs naturelles s'inscrivant dans les camaïeux de rouge-terre cuite ou de gris-noir, de teinte mate pour les tuiles ou imitations tuiles. Cette prescription en concerne pas les toits terrasses, les toits solaires ou les panneaux solaires, ni les toits végétalisés.
5. Les annexes et constructions en secteur 1AUL devront être réalisées soit en dur, façade enduite, soit en bois. Les toits s'apparenteront à ceux de la construction principale le cas échéant, ou seront en bois ou shingle²⁸, ou seront végétalisés ou agrémentés de panneaux solaires.
- Les dépendances accolées au bâtiment principal s'apparenteront au bâtiment principal concernant les matériaux utilisés (recouvrement des façades, couverture identique de la toiture...).
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits. Les prescriptions concernant les toits ne s'appliquent pas aux annexes des équipements publics ou collectifs.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux carports, pergolas, tonnelles, vérandas, serres, piscines.
6. En secteurs 1AU et 1AUa, les clôtures en façade sur rue d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages rigides²⁹, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,70 mètres maximum de hauteur et éventuellement doublés d'une haie vive. Toutefois, l'implantation des clôtures doit permettre l'aménagement de deux emplacements non clos sur la parcelle en secteurs 1AU et 1AUa.

²⁵ ne concerne pas le bac acier

²⁶ ne concerne pas la haie à planter en front de RD 656 à Lenzviller

²⁷ les matériaux de couverture d'autres régions, de type lauze, chaume... sont interdits

²⁸ au droit du secteur de la rue des Mimosas, ce type de couverture ne sera autorisé que si l'annexe n'est pas visible de la RD 656

²⁹ les grillages souples étant interdits à cet effet

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 1,80 mètres, et sera composée au choix :

- d'un mur bahut de 0,7 mètre de hauteur maximale,
- d'un système à claire voie ;
- d'un grillage ;
- d'une haie ou de plantations ;

En cas de constructions principales mitoyennes, la clôture en limite séparative en extension immédiate des constructions principales pourra s'apparenter à un mur plein, à des panneaux ou claustra de 1,80 mètres de hauteur maximale et de 5 mètres de longueur maximale depuis la construction principale. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas restés nus.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs.

7. En secteur 1AUL, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie.
8. Aux embranchements des voies, les clôtures (et plantations de clôture) devront respecter une hauteur maximale de 0,75m depuis les T.N. routes, dans un couloir de 5 mètres compté depuis le STOP ou le CLP³⁰ jusqu'à l'axe de plantation ou d'implantation, et sur la totalité de la limite sur rue des terrains situés auxdits embranchements, tel que précisé par le schéma en annexe du règlement.
9. La publicité sur pignon est interdite.
10. Hormis le 1^{er} alinéa du point 1, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, concourant aux missions des services publics, d'intérêt général, ni aux équipements publics ou collectifs ou à leurs annexes.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum

1. HABITATION	2 emplacements, en plus des 2 emplacements non clos dans le cas d'une maison individuelle, Dans les autres cas, 1 emplacement par tranche de 60m ² de S ² de plancher + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 120m ² de S ² de plancher (visiteurs)
2. HEBERGEMENT HOTELIER	1 emplacement par chambre
3. BUREAUX	1 emplacement pour 10 m ² de S ² de plancher
4. COMMERCE (incluant services)	1 emplacement pour 10 m ² de S ² de plancher
Sous catégories :	
- restaurant	2 emplacements pour 10 m ² de salle
5. CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF OU EQUIPEMENT PUBLIC	

³⁰ Cédez le Passage

Les aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Sous catégories :

- hôpital, clinique	1 emplacement pour 2 lits	} En plus du stationnement pour les employés
- maison de retraite	1 emplacement pour 3 lits	
- salles de cinéma, spectacles	1 emplacement pour 3 places	
6. ARTISANAT	1 emplacement pour 25 m ² de S ² de plancher	

2. Les surfaces de référence sont des Surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. Voir article 2, alinéa 7 des dispositions générales

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les aires de stationnement devront être imperméabilisées ou réalisées à partir de matériaux minéraux.
2. Au droit du secteur de Lenzviller :
 - a) une haie mixte de développement libre, d'une emprise de 5 mètres, devra être plantée en front de RD 656 ; une distance de 5 mètres minimum entre l'emprise de la haie et le STOP ou CLP³¹ de la rue de la chapelle devra être respectée. Les essences de feuillus seront choisies parmi les essences locales, l'utilisation de résineux est interdite à cet effet ;
 - b) les arbres fruitiers sains devront être conservés autant que possible. En cas d'arrachage, pour autant que le terrain resté libre le permet et sous réserve des prescriptions de l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 et de la circulaire n°2776 du 16 mai 1991, relatifs à la ligne électrique H.T, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux, à planter sur le fond considéré sous réserve que ces plantations ne soient pas contraires à des processus d'utilisation d'énergies renouvelables (ex : géothermie). Au moins 30% de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts d'accompagnement.
3. Dans les secteurs de Lenzviller et de la rue des Mimosas, en dehors des charmilles, les haies éventuelles de clôture sur rue devront être plurispécifiques³² avec feuillus majoritaires.
4. Pour les opérations de lotissements de 15 lots et plus, une aire de jeux de 2 ares minimum devra être aménagée ; pour les lotissements de 15 lots et plus aménagés en plusieurs tranches, cette aire de jeux devra être aménagée une fois les 15 lots atteints.

³¹ Cédez le Passage

³² Composée de plusieurs essences

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Pour le secteur 1AU de Moulin Neuf, le C.O.S. maximal est fixé à 0,18.

ANNEXE 2 – FICHES CONCERNANT LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Fiche 2 – Impact de la gestion intégrée

Fiche 3 – Toitures stockantes

Fiche 4 – Stockage en terrasse

Fiche 5 – L'accès garage

Fiche 6 – Les 'échelles d'eau

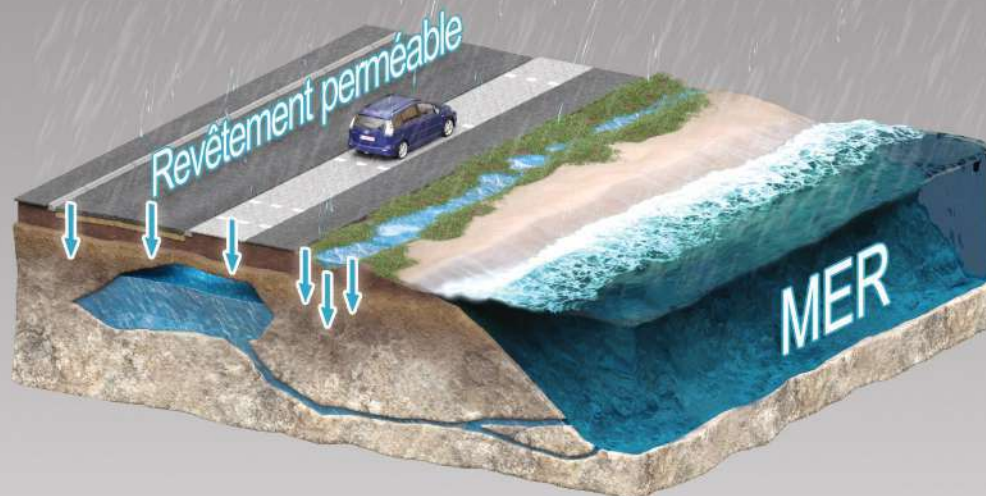
Fiche 8 – Les jardins de pluie

COUPER SES GOUTTIÈRES, QUELS IMPACTS ?



- Pas de remplissage de la nappe

GESTION
"TRADITIONNELLE"



- Remplissage de la nappe par infiltration naturelle

GESTION
"INTÉGRÉE"

Aujourd'hui, une majorité des eaux de pluies collectées par les gouttières est envoyée au réseau d'égouttage vers les stations d'épuration, créant des débordements d'eau contaminée vers le milieu naturel en temps d'orage.

La gestion intégrée des eaux pluviales ne renvoie pas la pluie vers les stations d'épuration mais permet une gestion en lieu et place.

Il ne s'agit plus d'installer des points hauts, des points bas, des grilles et des tuyaux, mais avant tout de :

- 1 - Gérer l'eau au plus près du lieu où elle précipite
- 2 - Conserver l'eau en surface
- 3 - Ne pas mettre l'eau en mouvement
- 4 - Ne pas faire transiter l'eau par des ouvrages vers d'autres ouvrages
- 5 - Rechercher la bonne surface d'infiltration nécessaire.

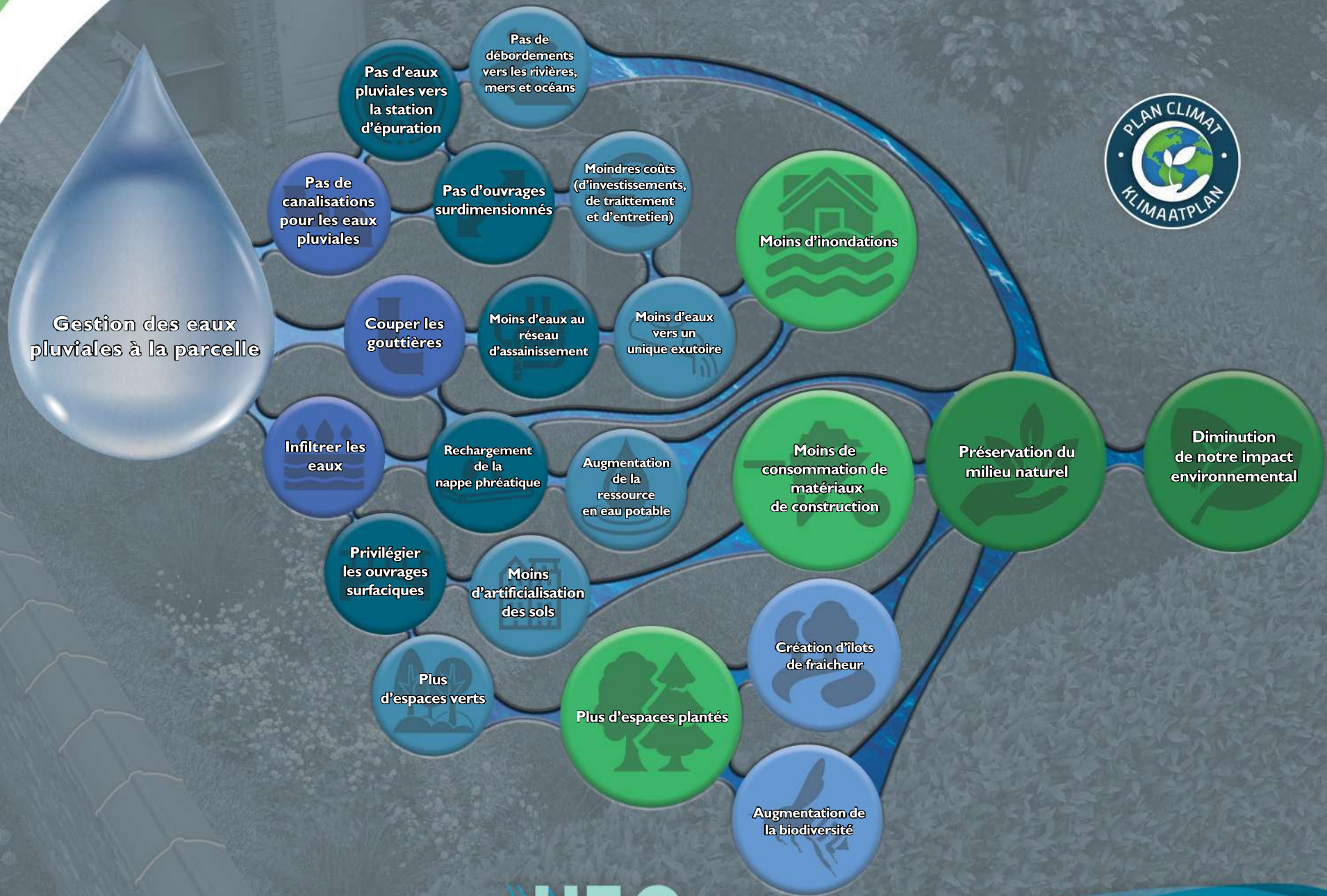
La gestion devient intégrée dès lors que le système hydraulique utilise un lieu ou un ouvrage ayant déjà une première fonction et est entretenu pour cette fonction première.

Exemple : un espace vert nécessaire au projet doit être conçu en creux, sans majoration de coût.

Coupons nos gouttières !

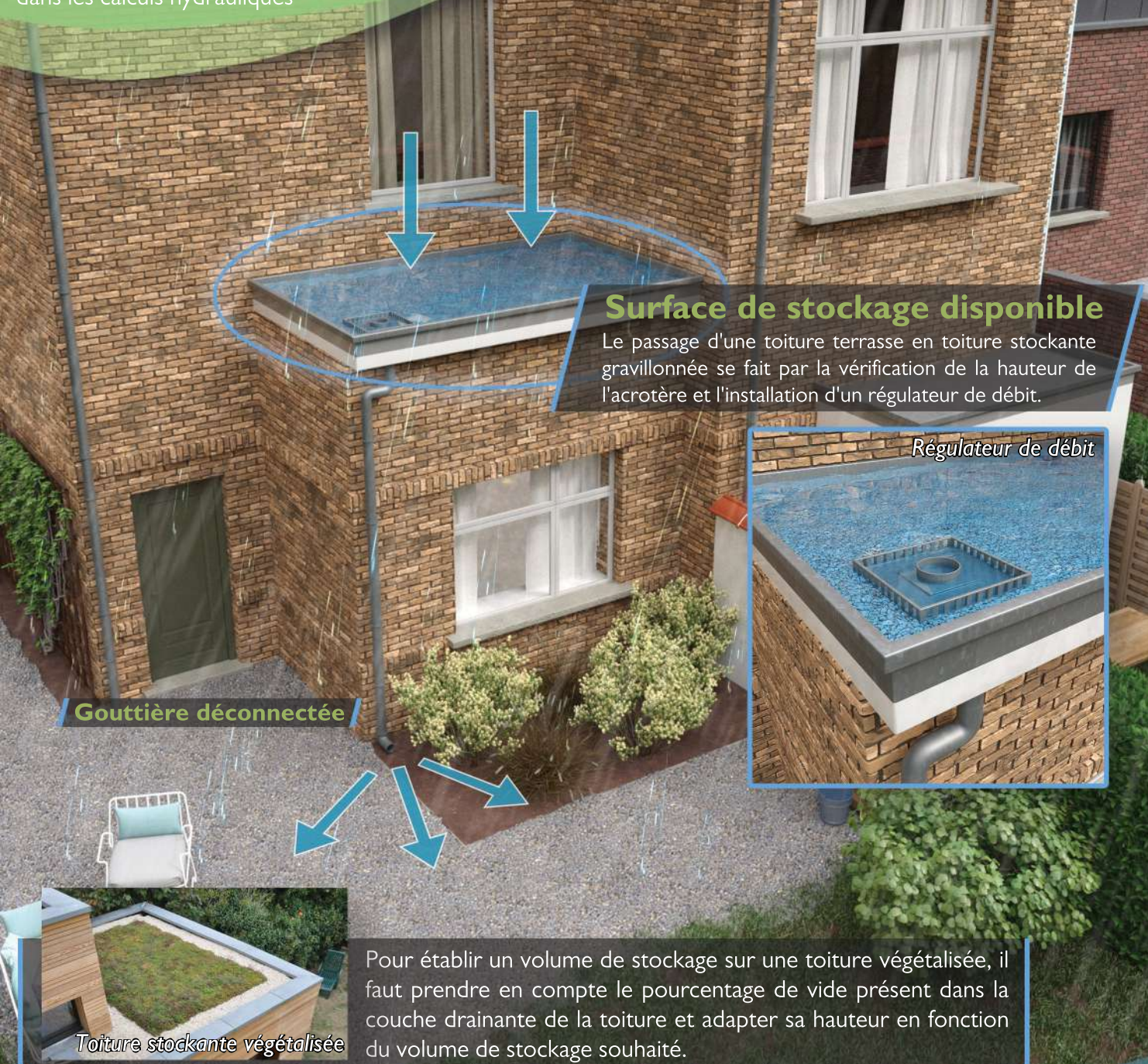
Fiche 2

GESTION DES EAUX PLUVIALES



LES TOITURES STOCKANTES

Intégrer la capacité de stockage des toitures dans les calculs hydrauliques



Les toitures stockantes récupèrent l'eau qui tombe sur leur surface. Elles peuvent être simplement gravillonnées ou végétalisées. La végétalisation n'a pas d'impact direct sur la capacité de stockage de la toiture.

Les toitures végétalisées permettent de réduire les ruissellements annuels de 70% à 80% et augmentent la biodiversité. C'est une démarche économique et écoresponsable.

Les toitures stockantes permettent une rétention temporaire des eaux pendant un épisode pluvieux. Une partie de l'eau est évaporée, l'autre est tamponnée puis vidangée à débit limité dans le jardin.

Coupons nos gouttières !

Fiche 3

DIMENSIONNEMENT



1. Choisir un toit plat

- Un garage, un abri de jardin, une terrasse, une extension, etc.
- Éviter les toits en tôle



2. Déterminer la surface utile

- Mesurer la surface totale de votre toiture à l'aide d'un plan ou grâce aux outils en ligne (Maps, Géoportail, etc.)
- Prendre 80% de cette surface afin de déduire l'épaisseur des acrotères ou les éléments techniques



3. Choisir un épisode pluvieux

- En lien avec les règlements d'urbanisme communal et régional (décennale, centennale, etc.)
- Ou prendre un évènement exceptionnel de 60 mm



4. Définir la hauteur du parapet

- La hauteur de pluie de l'épisode pluvieux considéré détermine la hauteur du parapet
- Si la pluie est de 60 mm, prendre 6 cm de hauteur de parapet



5. Mise en oeuvre et régulation de débit

- Selon fournisseurs



6. Couper les pieds de gouttières

- Laisser l'eau s'écouler en goutte à goutte dans votre jardin



7. Partager les photos

- Soyez acteurs dans le changement climatique



Régulateur de débit

Sur un toit, le poids de l'eau étant inférieur à celui de la neige, il n'est pas nécessaire de prévoir un renforcement de structure pour l'installation d'une toiture stockante !

Petit calcul :

Pour une maison en toit plat de 150 m².

Un acrotère (ou parapet) de 6 cm permet de tamponner une pluie **exceptionnelle** de 60 mm.

Soit $150 \times 0,06 = 9 \text{ m}^3$ d'eau retenue.

L'installation d'un **régulateur de débit à 0,03 L/s** permet d'éviter la stagnation de l'eau sur le toit.

Ainsi, la vidange du toit sera effective en
 $9 / 0,03 / 3600 \times 1000 = 83,3$ heures,
soit 3,5 jours maximum.

Les toitures stockantes sont compatibles avec l'installation de panneaux solaires sur pieds.



STOCKAGE EN TERRASSE

Evacuation des eaux par infiltration



Surface de stockage disponible

Le passage d'une terrasse traditionnelle en terrasse stockante se fait par la mise en oeuvre de gravillons ayant un indice de vide, permettant ainsi de créer une zone de stockage.



Structure
terrasse



Eau stockée



Cheminement
des pluies



Terre

La construction d'une terrasse privée est l'occasion de créer une rétention temporaire des eaux pluviales.

La mise en oeuvre d'une terrasse « sur plots » engendre un vide entre le sol support et celle-ci, créant ainsi un potentiel volume de stockage.

Coupons nos gouttières !

Fiche 4

DIMENSIONNEMENT

1. Déterminer la superficie de la terrasse

- En fonction de votre besoin

2. Choisir le type de revêtement (poreux, non-poreux)

- En fonction de vos goûts et de votre budget

3. Définir la hauteur de la terrasse par rapport au terrain

- Au même niveau que le terrain naturel ou légèrement surélevée
- La partie stockante devra être sous le niveau du sol

4. Calculer le volume d'eaux pluviales à stocker selon l'épisode pluvieux considéré

- Multiplier la surface de votre maison par la pluie considérée (volume potentiellement collecté par votre terrasse)
- Ou faire le calcul avec une pluie exceptionnelle de 60 mm

5. En déduire la hauteur de stockage

- Selon la surface de votre terrasse

6. Mise en oeuvre de la terrasse sur plots

- Réaliser un léger terrassement
- Veiller à ne pas compacter la terre

7. Mise en oeuvre de la terrasse en béton ou en pierre

- Creuser l'épaisseur nécessaire en veillant à ne pas compacter la terre
- Installer un géotextile
- Ajouter la grave drainante
- Refermer le géotextile
- Déposer un lit de sable
- Installer votre terrasse

8. Partager les photos

- Soyez acteurs dans le changement climatique



Petit calcul :

Je souhaite créer une terrasse au même niveau que le sol de 10 m².
Si ma maison fait 150 m², je dois stocker $150 \times 0,06 = 9 \text{ m}^3$
d'eaux pluviales pour une pluie exceptionnelle.

En terrassant 10 cm sous ma terrasse pour générer un espace vide,
je suis capable de stocker $10 \times 0,1 = 1 \text{ m}^3$ d'eau (soit 1 000L).
Sur ces hypothèses, ma terrasse ne permettra pas de tamponner
un événement exceptionnel mais toutes les opportunités sont bonnes
et mon installation retiendra une pluie de $1 / 150 = 0,0065 \text{ m}$,
soit une pluie de 6,5 mm.

Sachant que 80% des épisodes pluvieux sont inférieurs à 10 mm,
ma terrasse aura un impact positif sur le cycle de l'eau au quotidien.
Mais je pourrais aussi creuser 20 cm.



L'ACCÈS GARAGE RÉSERVOIR

Evacuation des eaux par infiltration

Pavés à joints poreux

Surface de stockage disponible

Les accès garage ou cheminements nécessitent la mise en oeuvre d'une structure pour garantir une portance. Remplacer cette structure en grave traditionnelle par de la grave drainante permet d'obtenir une capacité de stockage.

Les espaces interstitiels de la grave drainante génèrent une capacité de stockage de volumes d'eau importants.

L'eau, stockée temporairement, est destinée à être infiltrée lentement dans un substrat, ou bien à être acheminée vers un exutoire à débit régulé.



Coupons nos gouttières !

Fiche 5

DIMENSIONNEMENT

1. Déterminer la surface disponible

- En fonction de votre besoin

2. Choisir le type de revêtement

- Selon vos goûts, votre budget

3. Déterminer le volume d'eaux pluviales à stocker

- Selon l'épisode pluvieux considéré, multiplier la surface de votre maison par celui-ci.
- Ou faire le calcul avec une pluie exceptionnelle de 60 mm

4. En déduire l'épaisseur de grave drainante

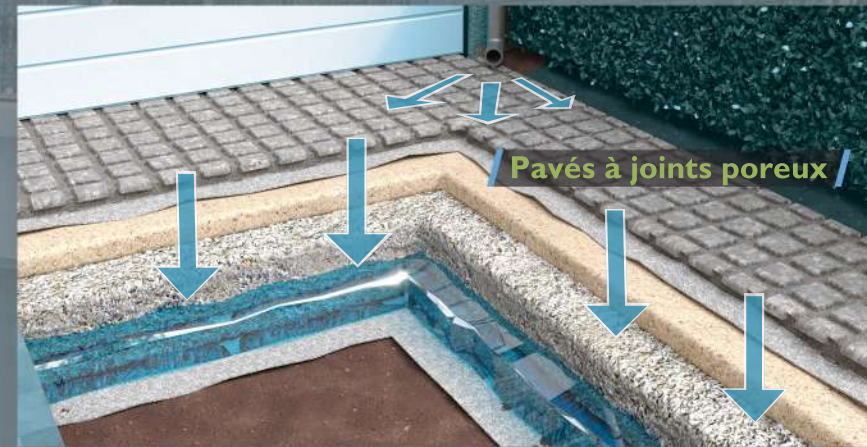
- Choisir de la grave avec un indice de vide minimum de 30% (ex : grave 20/60)
- Diviser le volume calculé par 30%
- Diviser cela par la surface de l'accès, vous obtenez l'épaisseur

5. Mise en oeuvre

- Creuser l'épaisseur nécessaire en veillant à ne pas compacter la terre
- Installer un géotextile
- Ajouter la grave drainante
- Refermer le géotextile
- Déposer un lit de sable
- Installer votre revêtement

6. Partager les photos

- Soyez acteurs dans le changement climatique



Revêtement final



Lit de sable



Géotextile



Grave drainante



Eau stockée



Terre

Petit calcul :

Je souhaite créer un accès pour mon garage d'environ 15 m².
Si ma maison fait 150 m², je dois stocker $150 \times 0,06 = 9 \text{ m}^3$
d'eaux pluviales pour un événement exceptionnel.

En réalisant la structure de mon accès avec 50 cm
de grave 20/60, je suis capable de stocker environ
 $15 \times 0,3 \times 0,5 = 2,25 \text{ m}^3$ d'eaux pluviales (soit 2 250L).

Sur ces hypothèses, mon accès ne permettra pas de tamponner
un événement exceptionnel mais toutes les opportunités sont bonnes
et mon installation retiendra une pluie de $2,25 / 150 = 0,015 \text{ m}$,
soit une pluie de 15 mm.

Sachant que 80% des épisodes pluvieux sont inférieurs à 10 mm,
mon accès aura un impact positif sur le cycle de l'eau au quotidien.
Mais pourquoi pas créer une petite noue.

LES ÉCHELLES D'EAU

Evacuation des eaux par infiltration



Surface de stockage disponible

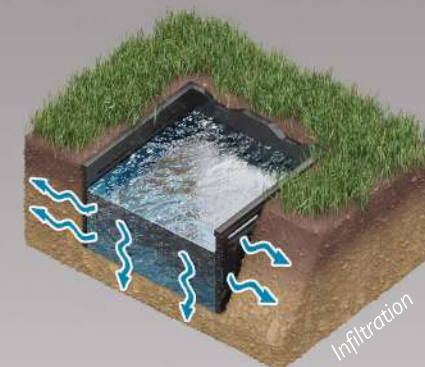
Les échelles d'eau : Spécifiquement conçues comme ouvrage de gestion à la parcelle, permettent un stockage optimal des eaux de pluies privées et s'intègrent parfaitement à l'espace paysager concentré.



Chaque module a une longueur de 1 m, une largeur de 0.70 m et une hauteur de 0.40 m

Les échelles d'eau sont particulièrement adaptées aux terrains pentés. Ces ouvrages, positionnés, sont densément plantés.

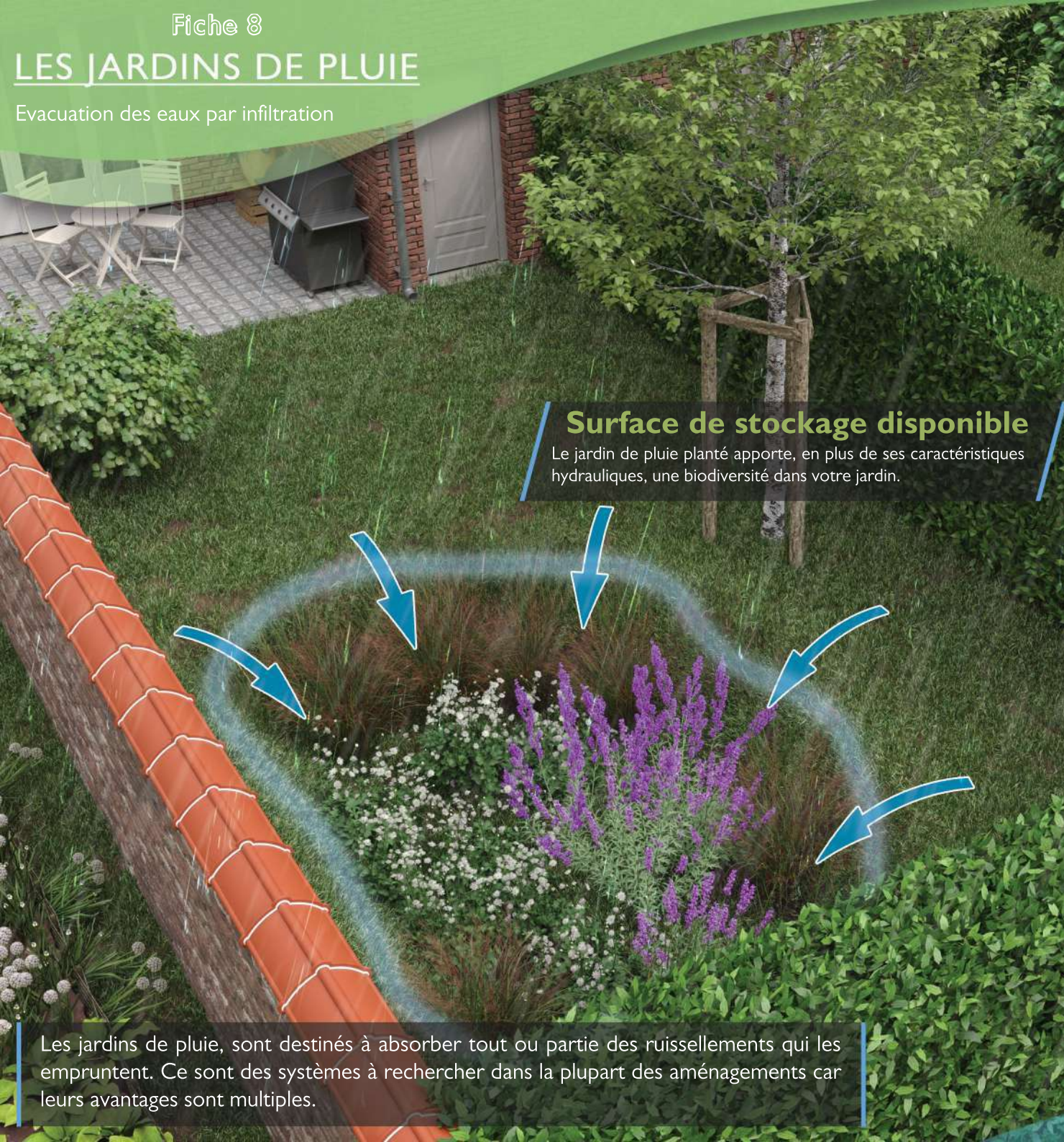
Leur fonctionnement est simple. Quand l'échelle amont est pleine, elle surverse directement dans l'échelle située à son aval et ainsi de suite.



Coupons nos gouttières !

LES JARDINS DE PLUIE

Evacuation des eaux par infiltration



Surface de stockage disponible

Le jardin de pluie planté apporte, en plus de ses caractéristiques hydrauliques, une biodiversité dans votre jardin.

Les jardins de pluie, sont destinés à absorber tout ou partie des ruissellements qui les empruntent. Ce sont des systèmes à rechercher dans la plupart des aménagements car leurs avantages sont multiples.

Coupe d'un jardin de pluie



Jardin de pluie

Quelques avantages des jardins de pluie :

- Le coût de mise en oeuvre est faible
- Idéal avec une évacuation des eaux de toitures en surface
- De faibles profondeurs, pas de nécessité de clôtures ou autres dispositifs de sécurité
- Parfaite intégration dans le paysage
- Amélioration de la biodiversité

Coupons nos gouttières !

Fiche 8

DIMENSIONNEMENT



1. Calculer le volume d'eaux pluviales à stocker selon l'épisode pluvieux considéré

- Multiplier la surface de votre maison par la pluie considérée
- Ou faire le calcul avec une pluie exceptionnelle de 60 mm



2. Déterminer la surface d'espaces verts disponible

- Privilégier les espaces verts au point bas

3. Choisir la solution selon la pente du terrain

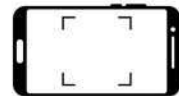
- Petit talus créé au point bas de 20 à 30 cm de hauteur
- Léger creusement en pente douce de 20 à 30 cm

4. Mise en oeuvre

- Récupérer au maximum la terre végétale
- Ne pas compacter les sols

5. Engazonnement et plantation

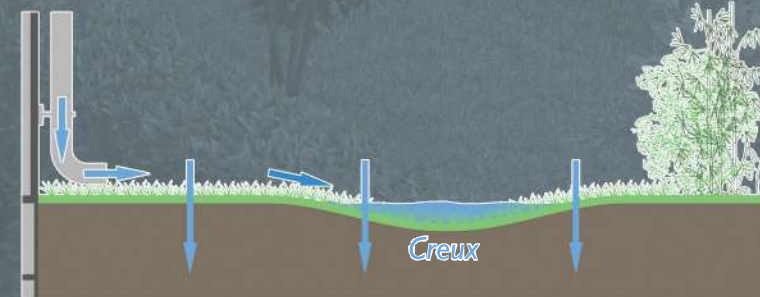
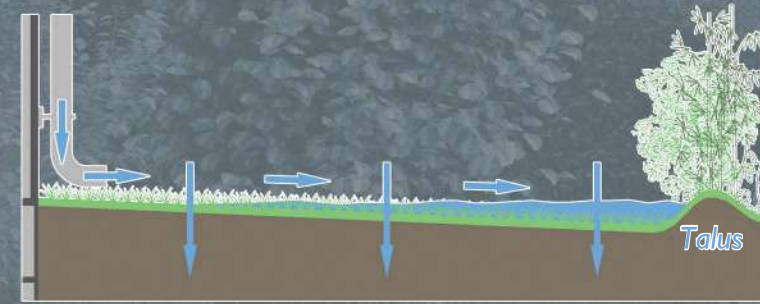
- Semer des plantes indigènes et adaptées



En savoir plus

6. Partager les photos

- Soyez acteurs dans le changement climatique



Petit calcul :

Mon jardin fait 20 m de long pour 5 m de large et a une légère pente en long de 1%.

Ma maison de 150 m² génère un volume d'eaux pluviales pour une pluie exceptionnelle de $150 \times 0,06 = 9 \text{ m}^3$ à gérer.

Si je réalise un petit talus de 20 cm en fond de parcelle, je serai capable de stocker $20 \times 0,2 \times 5 / 2 = 10 \text{ m}^3$ d'eaux pluviales dans mon jardin en cas d'évènement orageux exceptionnel.

Suivant la composition du sol dans mon jardin, la vidange naturelle sera effective en quelques jours maximum pour une pluie exceptionnelle mais en quelques heures pour les pluies courantes.

