

PA 57672 14E0005 M01



Département de la Moselle  
VILLE DE THIONVILLE

13 JUL. 2017

LOTISSEUR DELPH Aménagement



DELPH  
Aménagement

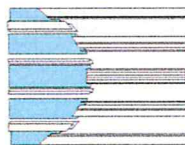
**PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF N°1  
LOTISSEMENT « Le clos du Château »**

PA-10 – règlement du lotissement



ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT  
4, rue des Grains – 57 100 THIONVILLE  
Tél : 03.82.88.40.96 – Fax : 03.82.34.26.92

BEREST



BEREST  
2 avenue Gabriel  
Lippemann  
57 920 YUTZ

Pour le contrôle technique

Le 26.07.2017.....

L'Instructeur

ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT  
Jean-Michel FROELICH  
4, rue des Grains - 57100 THIONVILLE  
Tél 03 82 88 40 96 - Fax 03 82 34 26 92

## > REGLEMENT DU LOTISSEMENT

### **DISPOSITION GENERALE :**

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement « Le clos du château » devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quel que titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction légale.

Le terrain se situe dans une zone future non équipée, destinée essentiellement à un habitat diffus, les règles de zone 1 AUc du P.L.U. sont applicables

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à destination d'entrepôt
2. Les constructions à usage agricole
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
4. Les campings
5. Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
6. Les terrains de sport et de loisirs motorisés
7. Les garages collectifs de caravanes
8. Les parcs d'attraction
9. Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux, ...)
10. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité existante ou autorisée par le présent règlement ;
11. Les étangs et les carrières.

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
2. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de mixité sociale », les opérations d'habitation devront prévoir qu'au moins 20 % de la surface de plancher de toute l'opération soit affectée aux logements aidés
3. Les opérations d'habitation à condition de répondre à la densité minimale de logements définie ci-après :

DENSITÉ MINIMALE DE LOGEMENTS PAR HECTARE OUVERT À L'URBANISATION (surface brute y compris les voiries et espaces publics) :

- 1AUc : Beuvange, Volkrange, impose une densité 25 logements/ha

4. Les aires de jeux et de sport à condition que ces sports ne soient pas motorisés ;
5. Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

#### Conditions d'urbanisation de la zone

8. L'urbanisation de chaque secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
9. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
10. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation pour chacun des secteurs.
11. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
12. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
13. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

### **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les accès se feront par la voirie créée en interne dans le cadre de l'opération sauf pour les parcelles 1, 2, 12 et 13 où les accès se font depuis la Route des Futaies.
4. Un seul accès autorisé par parcelle.

#### Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution et sera desservie suivants le programme des travaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées conformément au programme des travaux.

#### Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

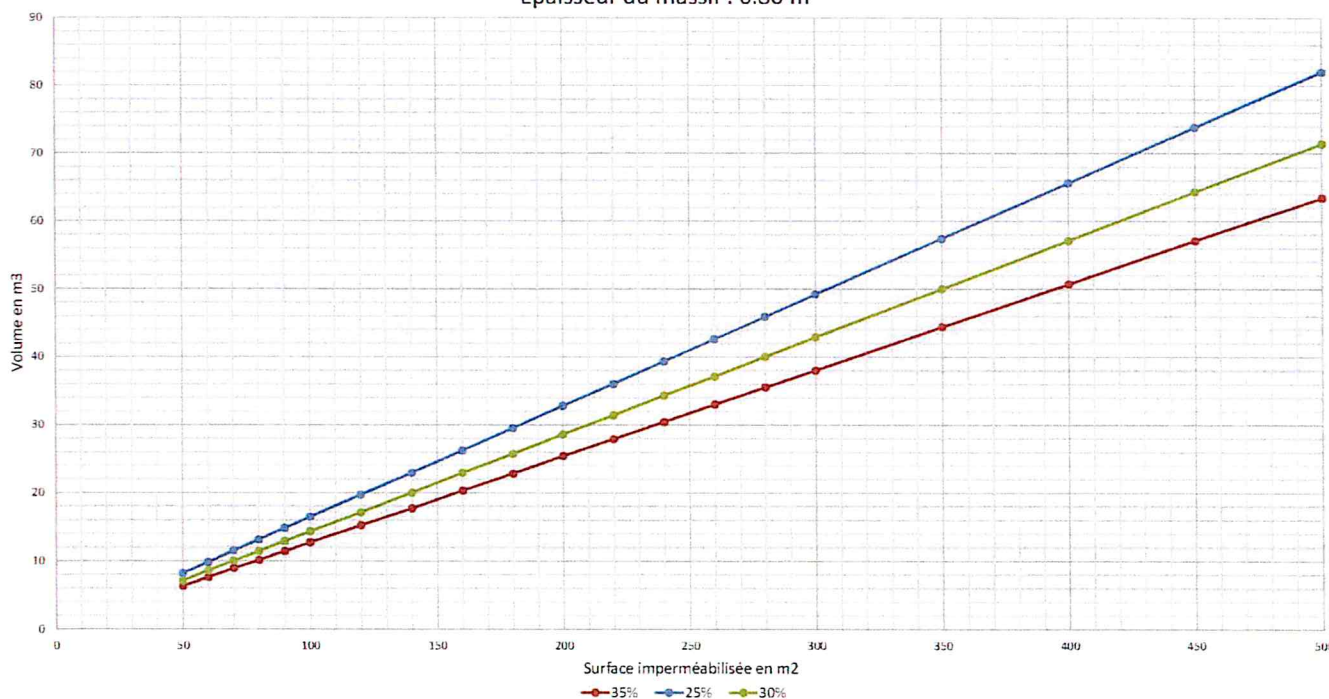
#### Assainissement (eaux pluviales)

Les eaux pluviales de chaque parcelle seront collectées dans un massif drainant faisant office de rétention réalisé en domaine privé et à charge des acquéreurs de lot, dimensionnée pour une pluie de période de retour de 100 ans, et stockant les eaux pluviales en vue de leur infiltration. Les massifs drainant seront équipés en entrée d'un regard de décantation, d'un drain PVC DN 160 mm diffusant les eaux pluviales dans le massif, et d'une boîte de branchement eaux pluviales en sortie, avec un trop – plein raccordé sur le système eaux pluviales de la voirie.

Les acquéreurs utiliseront les abaques ci-dessous pour le dimensionnement

### **Parcelles individuelles**

Annexe 19 : Abaque - Volume du massif de rétention en fonction de la surface imperméabilisée et du pourcentage de vide du matériau - Lotissement - Parcelles individuelles  
Epaisseur du massif : 0.80 m



## **Réseaux secs**

Les branchements privés au réseau public doivent être enterrés.

## Téléphone

Le réseau de téléphone est réalisé en souterrain suivant le programme des travaux.

## Électricité

Les parcelles seront desservies par un réseau d'électricité souterrain suivant le programme des travaux.

NOTA : - Les branchements aux différents réseaux en attente en limite des parcelles (assainissement - eau - électricité - téléphone) seront réalisés à la diligence et aux frais des acquéreurs.

## **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voir Règlement graphique.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
2. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance maximale de 0,50 m.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Les abris de jardin sont autorisés dans la bande d'implantation des 'abris de jardin' du plan de composition. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est limitée

- à 6 mètres au fil d'eau
- à 10 mètres au faîtage

2. La hauteur des clôtures est limitée de la façon suivante :

### Clôture sur le domaine public :

Implantation : la clôture sera positionnée dans le prolongement du mur de la façade  
Hauteur : La hauteur totale est limitée à 1 mètre  
Matériaux : Haie végétale avec possibilité de doublé d'un grillage.

Pour les parcelles 2, 12, les clôtures donnant sur le domaine public en façade secondaire (pignon) pourront être implantées en limite.

### Clôture en limite séparative :

Implantation : Les clôtures séparatives à l'avant de la construction sont interdites.  
Hauteur : La hauteur totale est limitée à 1 mètre.  
Matériaux : Haie végétale avec possibilité de doublé d'un grillage.

La végétation pour les clôtures en limites séparatives et sur le domaine public doit être composée d'espèces régionales parmi les suivantes :

- Cornouiller sanguin
- Cornouiller blanc
- Hibiscus
- Aubépine
- Berbéris de Darwin
- Orme résistant Sapporo Gold
- Troène
- Néflier du japon
- Charmille
- Nerprun commun
- Prunellier

3. La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 2,20 mètres au fil d'eau

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, antennes, cages d'escalier, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

- Toiture 2 pans avec une pente de toiture à 25° à 30 °.
- Teinte des façades : ocre ou ton similaire
- Porte de garage : porte basculante en bois de teinte foncée
- Menuiserie extérieure : Bois ou aluminium de teinte blanc cassé RAL 9001
- Couverture : Tuile rouge H14

### Volumétrie :

Les constructions seront composées d'un volume principal simple, sans décrochements et éventuellement d'un volume annexe au maximum.

Les châssis de toit seront autorisés dans la limite de deux unités par pan de toiture. Chacun présentera des dimensions maximales de 0.80\*1.00. Ils devront être encastrés dans le plan de la couverture, sans débord ni costières apparentes et implantés dans l'axe des trumeaux ou des ouvertures de la façade. Ils sont positionnés dans le tiers inférieur de la couverture.

### Façades :

Les façades ne pourront présenter ni fronton, ni avant corps et ne sont pas biseautées.

Les balcons seront de forme rectangulaire. Les garde-corps en métal seront composés d'un barreaudage vertical sobre de teinte foncée ou clair (gris, beige, vert, bordeaux) au choix du maître d'ouvrage et en accord avec les ABF au cas par cas.

2. Les coffrets des concessionnaires, situés en limite de propriété seront intégrés soit au dispositif de clôture, soit au projet paysager.

3. Afin d'obtenir un effet usoir sur le domaine public les accès des parcelles sont regroupées et seront traitées de manière similaire.

4. L'espace libre (usoir) entre la bande d'implantation de la construction et le domaine public, sera végétalisé (gazon, vivace, couvre-sol, arbre ponctuel)

5. Afin d'intégrer au mieux chaque projet sur sa parcelle et dans le paysage avoisinant, le terrain naturel sera conservé sans remblai ni déblai et l'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin, ...) se feront de plain-pied avec le terrain naturel. L'altitude de dalle du rez-de-chaussée des habitations sera calée entre 20 à 30 cm plus haut que la moyenne de la hauteur de la bordurette P1 de limite de propriété prise à chaque extrémité de la parcelle.

## ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les occupations et utilisation du sol

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface minimale d'un emplacement est de 12,50 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements, et de 25 m<sup>2</sup> au moins y compris les accès. Sa largeur minimale devra être de 2,50 m.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour toute surface affectée aux garages, abris, piscines...
4. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques. De plus, pour les occupations et utilisations du sol suivantes le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous.

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
<b>Surfaces destinées à l'habitation</b>	
- pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> :	
▪ de 0 à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0
▪ de 0 à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
▪ de 0 à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
▪ pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup>	1
<b>Surfaces destinées au commerce</b>	
▪ par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
▪ pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> ,	4
<b>Surfaces destinées aux bureaux</b>	
▪ par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3
<b>Surfaces destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
▪ de 0 à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
▪ par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire	1



## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. 20% au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.
2. Les superficies de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe ci-dessus, dans la limite de 20 % de leur surface.
3. Il devra être prévu la plantation de 2 arbres par tranche entamée de 70 (soixante dix) m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'espèce végétale doit être une espèce régionale parmi les suivantes :

- Érable champêtre
- Noisetier commun
- Saul des Vanniers
- Prunier 'mirabelle de Metz'
- Prunier 'Mirabelle de Nancy'
- Tilleul de Hollande
- Bouleau verruqueux
- Frêne commun
- Pommier
- Saul banc

Les parcelles 6 et 7 comporteront une frange végétale afin d'intégrer les futures constructions du lotissement dans leur environnement proche.

## **ARTICLE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

## **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES.**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux).

