

Maîtrise
d'ouvrage

SAS LA HORGNE DU SABLON

10, rue des Augustins
57 000 METZ



Opération

COMMUNE DE MONTIGNY-LES-METZ

LA HORGNE - PHASE 2

Emetteur

Atelier LD

Equipe
conception

Urbanisme, Paysage, Hydraulique

Atelier LD
1 Rue Georges Clemenceau
76230 Bois Guillaume
Tél : 02 35 60 58 77
mail : contact.rouen@atelierld.com



Bureau d'étude VRD

SIRUS
21 Rue de Sarre
57 070 Metz
Tél : 03 87 50 03 04
mail : contact@sirus-vrd.eu



Phase
N° de pièce

Permis d'Aménager

PA 10.2

Document

Règlement écrit

Date / Echelle

Décembre 2022

A4

Modification

Date	Indice	CP	Objet

PA 10.2 – Règlement du lotissement

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement à usage d'habitation.

2. REGLEMENT

2.1. [ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites](#)

En complément des règles en vigueur :

Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle pour les lots d'habitat individuel.

2.2. [ARTICLE 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions](#)

Sans objet.

2.3. [ARTICLE 3 : Accès et voirie](#)

En complément des règles en vigueur :

- Les entrées charretières sur le domaine commun auront une largeur de 6m.
- Un seul accès privatif sera autorisé depuis la voie interne du lotissement pour les lots d'habitat individuel : une aire de 5 m de profondeur sur 5 m de largeur devra être aménagée par les acquéreurs dans leur domaine privatif. Cette aire ne pourra pas être close et devra rester ouverte sur les espaces communs.
- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des entrées sera réglée pour un écoulement des eaux vers le domaine public.

2.4. [ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux](#)

En complément des règles en vigueur :

- Les lots devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle sans rejet dans le réseau public. Les eaux pourront être gérées par des puits d'infiltration en fond de parcelle, ou une structure réservoir sous les places de midi ou tout autre dispositif au choix du pétitionnaire.
- Le dispositif choisi sera détaillé dans le permis de construire.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

2.5. [ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains](#)

Sans objet.

2.6. [ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques](#)

Sans objet.

2.7. [ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.1.

2.8. [ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière](#)

Sans objet.

2.9. [ARTICLE 9 : Emprise au sol](#)

Sans objet.

2.10. [ARTICLE 10 : Hauteur maximal des constructions](#)

En complément des règles en vigueur :

- La hauteur des constructions est limitée à R+1+toiture pour les lots d'habitat individuel.

2.11. [ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords](#)

En complément des règles en vigueur :

Façades et matériaux :

Dans un souci de cohérence d'ensemble, un maximum de 2 revêtements différents et de 2 teintes est autorisé dans le traitement des façades.

L'ornementation de la façade est réduite à une expression simple. Les modénatures en façade ne sont pas autorisées.

Les enduits de maçonnerie seront de teintes beiges, gris beiges, grès, ton pierre. D'autres tonalités seront possibles pour des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie, ...).

Les tonalités très claires ou très vives sont exclues.

Les pignons aveugles non situés à l'alignement et visibles depuis l'espace commun sont interdits.

Pour ceux en recul de l'espace commun, à minima une ouverture généreuse (minimum 2m²) est demandée et/ou un jeu de volume ou de matérialité.

Menuiseries, volets et portes :

Les menuiseries, les volets et les portes seront traités de la même teinte.

Ouvertures :

Le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, en dehors des portes. Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera harmonisée avec les linteaux des autres percements de la façade.

Les fenêtres de toit et châssis de toit en saillie seront limités à 2 unités par versant de toiture. Les châssis de toit seront intégrés à la toiture, sans saillies par rapport au plan de la couverture et seront de formats verticaux (hauteur supérieure à la largeur).

Abris de jardin :

Les abris de jardin seront implantés en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.1.

Ils ne dépasseront pas 10 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faîtage ne pourra excéder 4 mètres par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin et autres petites annexes, ne dépassera une emprise au sol totale de 25 m² pour les lots d'habitat individuel.

2.12. [ARTICLE 12 : Stationnements des véhicules](#)

En complément des règles en vigueur :

Pour l'habitat individuel, deux places de stationnement seront aménagées dans le domaine privatif sur l'aire d'accès de 5 m de profondeur sur 5 m de largeur.

Tout stationnement supplémentaire devra être intégré à la construction principale.

2.13. [ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations](#)

En complément des règles en vigueur :

Le traitement des limites des lots (haies et éventuellement clôtures) en limites séparatives et de l'espace commun sera à la charge de l'acquéreur. Ces éléments devront être intégrées au dossier de permis de construire.

Traitement des limites séparatives pour les lots d'habitat individuel,

L'implantation d'une haie est obligatoire le long des limites séparatives. Elle pourra être doublée ou non d'une clôture grillagée à mailles ou à treillis de teinte foncée : gris foncé ou noir, à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Traitements des limites le long des espaces communs pour les lots d'habitat individuel, **Secteur à l'est du parc**

- L'implantation d'une haie est obligatoire le long des espaces communs circulés. Elle pourra être doublée d'une clôture grillagée à mailles ou à treillis de teinte foncée : gris foncé ou noir, à l'exclusion de toutes autres couleurs.
- L'espace entre le domaine commun et la façade principale de la construction sera planté avec au moins 4 arbustes.

Secteur à l'ouest du parc

- L'espace entre le domaine commun et la façade principale de la construction ne pourra pas être clos et devra rester ouvert. Il sera planté avec au moins 2 arbustes.
- L'implantation d'une haie dans la continuité des façades des constructions sera autorisée et pour les lots d'angle un retour en limite de lot sera également autorisé. Ces haies pourront être doublées d'une clôture grillagée à mailles ou à treillis de teinte foncée : gris foncé ou noir, à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les traitements des limites auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Seule l'occultation des clôtures par de la végétation (arbustes, plantes grimpantes...) sera autorisée.

Les haies devront obligatoirement être mixtes, avec au minimum 3 essences locales différentes avec 50 % d'essences persistantes. Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

2.14. [ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol](#)

Sans objet

2.15. [ARTICLE 15 : Performances énergétiques et environnementales](#)

Récupérateurs d'eau de pluie :

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est encouragé, ils feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être visibles depuis les espaces communs.

Dispositifs de production d'énergie :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisé sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet.

Les châssis des capteurs solaires doivent être regroupés et d'une préférence d'une teinte se rapprochant du matériaux mis en œuvre en toiture, avec un traitement antireflet et intégré dans le plan de toiture.

Antennes, pompes à chaleur, climatisations ... :

Les antennes et autres équipements techniques (exemples : pompes à chaleur, climatisations ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et devront être le moins visible possible depuis l'espace commun.

Un caisson ou un petit enclos à claire-voie devra être mis en œuvre autour des échangeurs de pompe à chaleur.

2.16. [ARTICLE 16 : Infrastructure et réseaux de communications électroniques](#)

Sans objet.