



Lotissement « Le Clos des Mirabelliers »

COMMUNE DE
CHIEULLES (57)



PERMIS D'AMENAGER

PA 10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Aménageur : **TERRALIA AMENAGEMENT** – 21 rue de Sarre 57070 METZ – 03 87 50 03 00

Architecte : **Alain PEUPION Architecte** – 50 rue au Bois 57000 METZ – 03 87 38 03 20

Maitre d'œuvre : **SIRUS** – 21 rue de Sarre 57070 METZ – 03 87 50 03 04

Indice C - MARS 2023

1. Dispositions générales :

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Chieulles, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (zone 1AU), les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le présent règlement de lotissement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des terrains dudit lotissement.

Le présent règlement s'applique uniquement aux constructions principales.

Un seul logement sera autorisé par parcelle, sauf pour le lot C1 destiné à des logements collectifs.

La zone de constructibilité de l'habitation principale, telle qu'elle est définie dans le plan de composition et de règlement graphique (PA4), devra être strictement respectée dans les demandes de permis de construire.

Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots concernés par le présent règlement de lotissement.

2. Volumétrie et Aspect extérieur :

2.1) Implantation par rapport au terrain naturel :

Les sous-sol et demi-niveaux sont interdits.

2.2) Volumétrie des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 50%.

2.3) Murs, clôtures et usoirs

Les clôtures latérales et arrières ne devront pas excéder 2 mètres, elles seront constituées :

- Soit d'éléments végétaux,
- Soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 1.40 mètre surmonté ou non d'un grillage rigide gris foncé le tout ne dépassant pas 2 mètres,
- Soit d'un grillage rigide gris foncé ne dépassant pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue ainsi que les portails sont interdits en limite du domaine public. Les clôtures sont acceptées uniquement dans le prolongement de la façade de la construction principale, et devront dans ce cas respecter les prescriptions suivantes : elles ne pourront pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, et seront constituées :

- Soit d'éléments végétaux, éventuellement doublés d'un treillage métallique souple, posé sans maçonnerie apparente
- Soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0.60 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou occultant, le tout ne dépassant pas 1.50 mètre.

Les haies végétalisées seront composées uniquement d'essences locales selon la liste des essences autorisées figurant en annexe du PLU.

Pour les lots 12 à 14 :

L'espace boisé existant en fond de parcelle (haie arbustive) sera à conserver impérativement et devra être entretenu par l'acquéreur de chaque lot.

Pour les lots 1 à 4, 15, 16, C1, 21 à 24 :

L'aménagement réalisé par l'aménageur sur les limites du lotissement (clôture souple + trame végétale constituant une haie champêtre composée de 3 ou 4 essences figurant en annexe du PLU), sera à conserver impérativement sur une emprise de 2m et devra être entretenu par l'acquéreur de chaque lot.

3. Stationnement

L'accès privé à la parcelle et les aires de stationnements extérieurs à la construction, devront être aménagés avec des revêtements perméables (ex : pavés drainants, résine perméable...).

Devront être réalisées par parcelle, au minimum 3 places, dont au moins 1 dans la construction.

Exemple des matériaux drainants :



Pavés + Gazon



Pavés + Gazon



Gravillons

Résine drainante

4. Traitement environnemental et paysager

4.1) Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les arbres de haute tige doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus s'ils sont d'essences diversifiées et non invasives. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite. L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts à hauteur de 50% minimum, et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour trois emplacements de stationnement.