



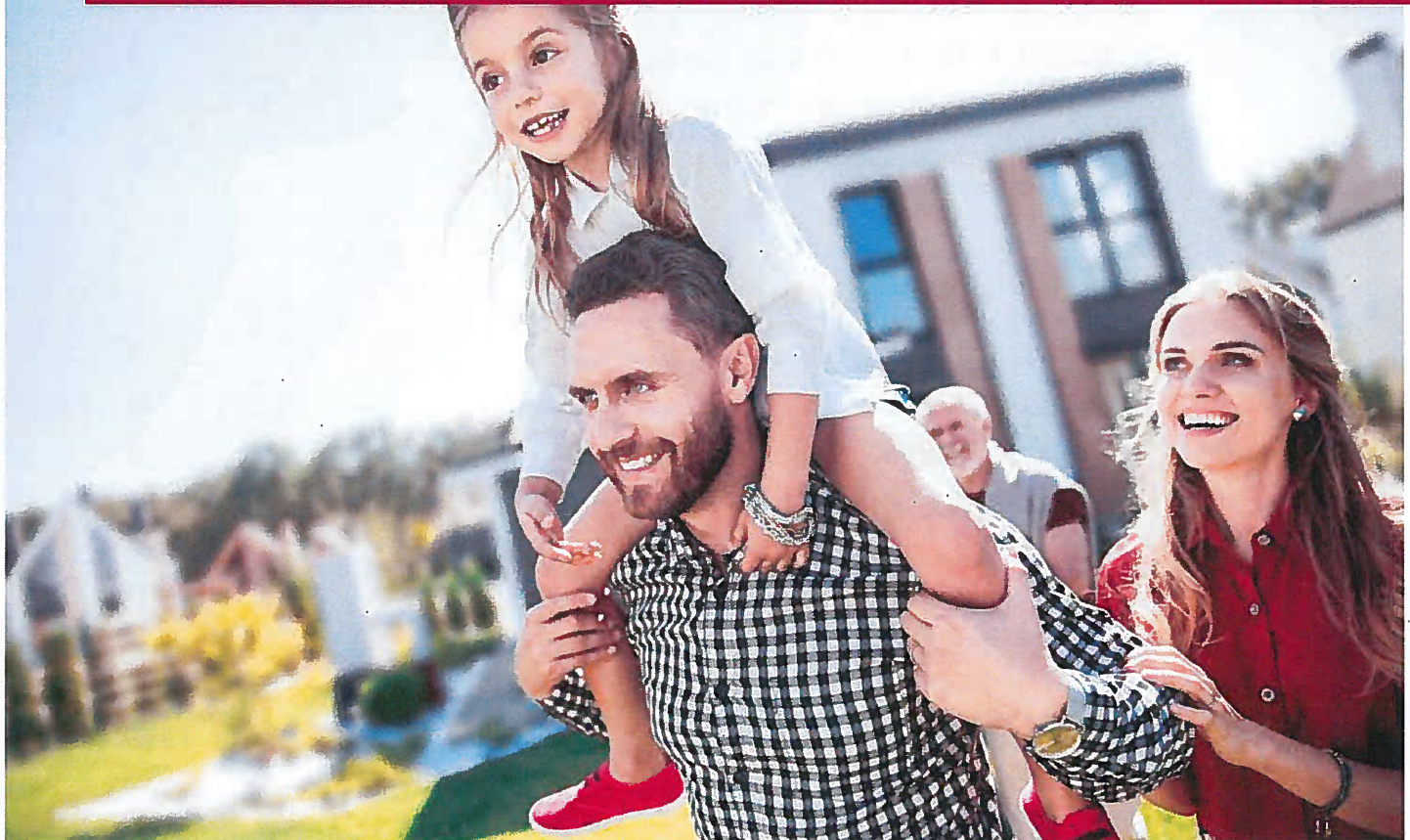
**DUHO**  
IMMOBILIER

# WALDWISSE /57

LES HAUTS TILLEULS

## TERRAINS À BÂTIR

CAHIER DES CHARGES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES



**PROJET**

# Sommaire



## **1 ● NATURE DU CAHIER DES CHARGES**

Article <b>1-1</b> - Objet du cahier des charges	<b>3</b>
Article <b>1-2</b> - Obligation du cahier des charges	<b>3</b>
Article <b>1-3</b> - Modification du cahier des charges	<b>3</b>

## **2 ● LES PARTIES PRIVATIVES**

Article <b>2-1</b> - Délivrance du lot privatif	<b>4</b>
Article <b>2-2</b> - Garanties	<b>4</b>
Article <b>2-3</b> - Les travaux de construction	<b>4</b>
Article <b>2-4</b> - Règlement	<b>5</b>
Article <b>2-5</b> - Mesures de protection des équipements pendant la construction	<b>8</b>
Article <b>2-6</b> - Entretien extérieur des constructions	<b>8</b>

## **3 ● ANNEXES**

Annexe <b>1</b> - Plan de règlement graphique	
Zone constructible et accès imposés	<b>9</b>





# 1. Nature du Cahier des Charges

## ARTICLE 1-1 OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges fixe :

- Les règles du caractère contractuel du lotissement dénommé :  
**LES HAUTS TILLEULS**, permis d'aménager n° PA 057 740 20 N0001 du 05 Mai 2021
- Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le LOTISSEUR, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

## ARTICLE 1-2 OBLIGATION DU CAHIER DES CHARGES

a) Caractère contractuel :

Les règles de l'article 1<sup>er</sup> s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires du lot ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction «in extenso» à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

b) Rôle de chaque propriétaire :

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur ne puisse être mis en cause.

## ARTICLE 1-3 MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale des co-lotis statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles fixées par le code de l'urbanisme et de manière unilatérale par la collectivité et l'aménageur.



## 2. Les parties privatives

### DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

#### ARTICLE 2-1

##### DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF

Le LOTISSEUR transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le LOTISSEUR ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du LOTISSEUR pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot à lui vendu.

#### ARTICLE 2-2

##### GARANTIES

- **Garantie de l'état du lot privatif**

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

- **Garantie d'éviction**

Le LOTISSEUR sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

- **Garantie de bornage et de contenance**

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le LOTISSEUR fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un expert-géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit expert-géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire. Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise un mois après la signature de l'acte de vente.

- **Possibilité d'arrêté modificatif**

L'acquéreur d'un lot privatif ne pourra élever aucune réclamation, ni diminution de prix en cas de modification des tracés et surfaces des lots privatifs autres que le sien ou des réseaux mis en place dans les espaces communs à l'occasion des travaux de viabilisation. A cet effet, le LOTISSEUR pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus et les réseaux assurant la viabilisation du programme.

### DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

#### ARTICLE 2-3

##### LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

**Avant dépôt en mairie le dossier de permis de construire devra être visé par l'architecte coordinateur et conseil du lotissement ainsi que par l'aménageur Foncier Conseil.**

Le cabinet d'architecte : **NinJa**

12, rue du Canal - 57700 HAYANGE  
contact@ninja-archi.fr

- Vérifiera la cohérence de la construction par rapport aux contraintes topographiques et techniques de la parcelle.
- Vérifiera l'obligation pour l'acquéreur de réaliser deux places de parking non clos sur la parcelle. Cet aménagement devra apparaître sur la demande de permis
- Imposera les clôtures végétales de type haie vive ou champêtre.
- Vérifiera la conformité du projet aux objectifs environnementaux et architecturaux et notamment les prescriptions définies au règlement (article 2-4 ci-après)

**Aucun permis de construire ne pourra être instruit sans le visa favorable de l'Architecte coordonnateur conseil. L'attestation de Surface de Plancher nécessaire à l'obtention du permis de construire sera remise par Nexity Foncier Conseil une fois l'avis favorable de ce dernier obtenu. Un rendez-vous de présentation du projet par l'acquéreur (éventuellement accompagné de son constructeur) chez l'Architecte conseil est obligatoire.**





### Pièces exigées pour la délivrance de l'avis :

- Les pièces administratives réglementaires exigées dans le cadre d'un dépôt de demande de permis de construire.
- Les plans de la construction
- Les plans des aménagements extérieurs (2 places de parking non clos - clôture)
- Le calage altimétrique du projet rattaché au TN et à la voirie en NGF ; coupes, façades....

## ARTICLE 2-4 REGLEMENT

### 1) CONCEPTION GENERALE

Préalablement à l'installation de leur programme et de leur construction, les constructeurs devront simultanément :

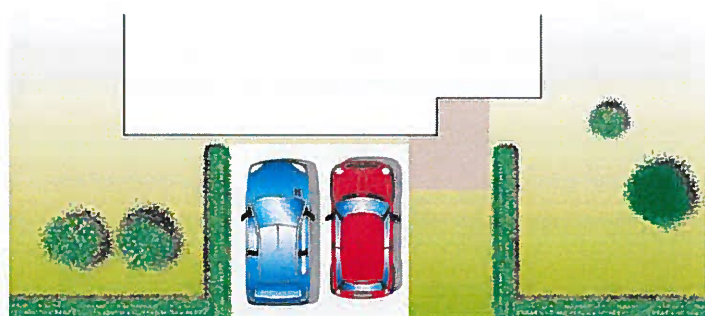
- Prendre en compte l'environnement du site (ou de la parcelle) et ses singularités : topographie, position géographique, voisinage immédiat, sensibilité aux vues.
- Mettre en œuvre les préoccupations environnementales exposées dans le chapitre 7 du présent cahier des charges

### 2) USAGE DES TERRAINS OU DE LA PARCELLE

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions pour un usage d'habitation ou pour l'exercice d'activités de type « professions libérales ».

### 3) ACCÈS À LA PARCELLE ET ENTRÉE DES CONSTRUCTIONS

Une aire minimale de 5m x 5m sera réalisée par l'acquéreur. Cette surface servira au stationnement privatif de deux véhicules et constituera obligatoirement l'accès au(x) garage(s)



5x5 m minimum

de la construction. Elle sera obligatoirement réalisée avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux.

Il est interdit de clôturer cette aire que ce soit avec des dispositifs fixes ou mobiles : cette aire devra rester en permanence accessible depuis la voie publique.

Cette aire demeurera ouverte et dépourvue de clôture ou portail en bordure de voie.

### 4) VOLUMÉTRIE, COMPOSITION, EXTENSIONS

#### Toitures

- Les toitures à pans traditionnels présenteront une pente comprise entre 25 et 35°, elles pourront être en tuiles ou en métal (zinc prépatiné). Les tuiles canal ou de teinte «flammée» sont interdites.
- Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour couvrir les volumes mineurs.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les installations relatives à la production de bioénergie (capteurs solaires pour la production d'eau chaude, panneaux photovoltaïques, éolienne ...) feront partie intégrante de la construction et de son volume, quelque soit le type de couverture. En aucun cas, ces appareils n'apparaîtront rapportés. De même, les appareils nécessaires à la climatisation ou à la ventilation (VMC gaines de ventilation) seront intégrés à la volumétrie et devront être protégés visuellement et phoniquement.

#### Expression architecturale

Les constructions nouvelles s'orienteront vers une architecture recourant à des volumes simples sans référence à des modèles externes à la région et dépourvue de tout artifice décoratif (colonne, moulure, corniche décorative, arcade, tourelle, balustre préfabriquée ...).

#### Retrait et implantation en limite

Les constructions principales ainsi que les annexes devront s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation mentionnés au plan de règlement graphique.

### 5) MATÉRIAUX DE FAÇADE ET POLYCHROMIE DES MATÉRIAUX

Les prescriptions énoncées ont pour objectif d'assurer une cohérence des matériaux afin que sans excès d'uniformité, l'ensemble architectural réalisé affirme une unité minimale.





## 2. Les parties privées

### Matériaux et techniques non autorisés

- La peinture « en grande masse » appliquée sur maçonnerie et béton et plus généralement les traitements pelliculaires,
- La céramique et le carrelage collé
- Les vitrages fumés et réfléchissants en grande masse
- Les matériaux mécaniquement fragiles en rez-de-chaussée
- Les matériaux d'imitation

### Matériaux et techniques autorisés

- Les vêtements composites comportant au moins 70 % de fibres de bois ou d'agrégats naturels (pierre ...)
- Les enduits traditionnels de type hydraulique talochés ou grattés
- Le zinc (toiture, recouvrement des EP)
- Les vêtements : le bois est autorisé sous réserve de sa qualité et de sa provenance, son emploi se fera dans une écriture architecturale contemporaine excluant le pittoresque (« châlet tyrolien », bois vernis) et suivant une filière contrôlée et labellisée
- Les vêtements métalliques, à condition que leur usage soit ponctuel

### Polychromie

- Enduits : la palette des teintes s'établira du beige au blanc suivant le nuancier du CAUE (disponible en mairie).
- Bois : le bois ne sera pas vernis ; il pourra être peint, lasuré, rétifé ou naturel (bois exotique interdit)
- Couverture : pour les couvertures traditionnelles réalisées avec tuiles, la coloration pourra être rouge type terre cuite ou noire.

## 6) AMENAGEMENTS EXTERIEURS

### Remblais - Déblais

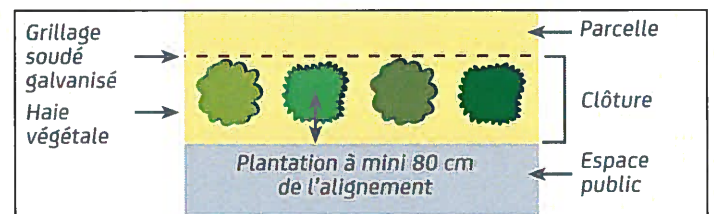
- Les mouvements de terre sont autorisés dans une limite stricte de +50 ou -50 cm par rapport au terrain naturel avant intervention et seront en retrait de 1m par rapport aux limites de la parcelle. Ils devront être clairement indiqués dans le projet de permis de construire et l'Architecte conseil devra les valider.

### Clôtures

- La réalisation de murs maçonnés comme moyen de clôture est interdite sur toutes les limites à l'exception d'ouvrages ponctuellement nécessaires à l'intégration des coffrets techniques, ces murets n'excéderont pas 1.50 m de hauteur et seront de couleur identique à celle de la construction. Ces dispositifs seront présentés au permis de construire.
- Les murs de soutènement sont interdits en limite de parcelle.
- Les brise-vues sont interdits, quelque soit leur nature, s'ils sont visibles depuis le domaine public.
- En bordures des espaces publics

Les clôtures bordant les espaces publics (voies, mails, espaces verts) sont conseillées et seront constituées d'un grillage soudé galvanisé à maille rectangulaire, n'excédant pas 1.40 m de hauteur, de couleur verte.

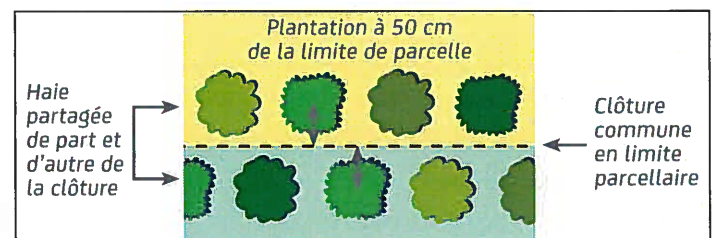
Cette clôture sera doublée d'une haie végétale de 1.40 m de hauteur maximum (côté espace « public ») et disposée en retrait de 0.80 m minimum de l'alignement.



- Sur les limites latérales entre lots et fond de parcelles, les clôtures sont de couleur verte.

Elles pourront être réalisées par un grillage galvanisé (clôtures plastifiées interdites) et/ou par des plantations avec au moins deux espèces végétales. Les clôtures ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur.

Les propriétaires sont invités à partager le dispositif clôture/haies et à harmoniser les végétaux plantés (avec un recul de 0,50 m de la limite séparative), de part et d'autre de la clôture.





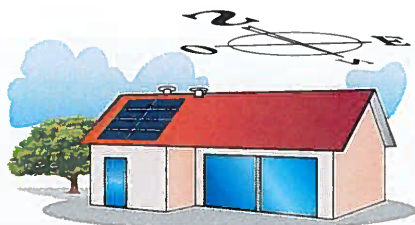


## 7) OBJECTIFS GENERAUX DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### Insertion du projet dans l'environnement

L'acquéreur s'engage à planter une haie vive assurant la liaison avec les espaces agricoles voisins, en choisissant des essences locales, au moins trois espèces. Les Thuyas, Lauriers et Cyprès seront interdits.

Au moins 1 arbre sera planté par l'acquéreur entre la limite publique et la construction. (cf annexe 1 du règlement de lotissement).



### Recueil des eaux pluviales

Une superficie au moins égale à 30% de la surface de la parcelle sera aménagée en espace verts non-imperméabilisés.

### Gestion de l'énergie

Le classement minimal énergétique est le RT 2012 jusqu'en décembre 2021. A partir de janvier 2022, les constructions devront respecter la RT 2020.



### Gestion de l'eau potable

Il est conseillé d'installer des appareils économes (chasse d'eau double commande, mitigeurs, électroménager performant, réducteur de pression).

## ARTICLE 2-5

### MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION

**Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :**

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,

- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour protéger l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.
- Evacuer régulièrement les déchets issus des travaux de construction.

**La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des pavillons, soit en raison d'un manque de précaution, soit d'un usage abusif ou inapproprié des équipements incombera au responsable reconnu, ou à défaut au lotisseur qui pourra pour ce faire utiliser le dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot.**

**Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'un montant de 750 euros sera effectué par chaque acquéreur. Cette somme sera versée sur un compte sequestre lors de la signature de l'acte de vente. Il appartiendra au notaire, à la demande du lotisseur de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie et des trottoirs après construction des pavillons.**

## ARTICLE 2-6

### ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être lasurés ou peints régulièrement, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

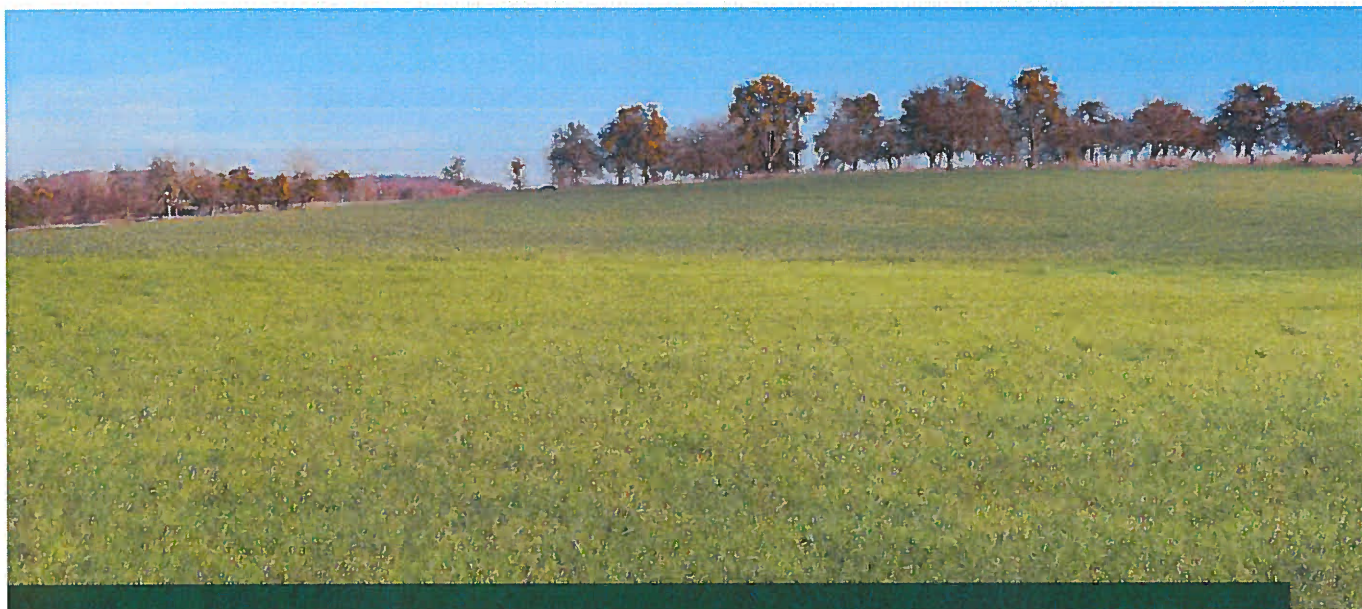
Fait à Lay Saint Christophe le 11/06/2021

**PROJET**



# WALDWISSE /57

## LES HAUTS TILLEULS



**NEXITY FONCIER CONSEIL**  
ZA du Serroir - BP 24  
54690 LAY-SAINT-CHRISTOPHE  
**TÉL. 03 51 51 70 70**

Commercialisation :

**DUHO** 1 place Marie Louise  
57100 Thionville  
IMMOBILIER Tél. 03 82 34 14 18