

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA.10.1

PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF

**ANNULE ET REMPLACE LES PRECEDENTS
LOTISSEMENT CHEMIN DE SAINTE-ANNE
57100 THIONVILLE**

06 décembre 2023



SAS Sainte-Anne, LHÂ
10 Rue des Augustins
57000 METZ



GHA Architectes
3 Rue de l'Argonne
57000 METZ



Bureau d'Etudes SIRUS
21 Rue de Sarre
57070 METZ



Géomètres-experts
1 Place de Turenne
57100 THIONVILLE

1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux lots à usage d'habitation du lotissement « Chemin de Saint-Anne » situé sur le territoire communal de THIONVILLE.

Il complète le règlement du Plan Local d'Urbanisme régissant la zone du projet.

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme applicables pour les lots du lotissement.

2. Dispositions complémentaires

Les articles du règlement de la zone 1AUm du PLU sont complétés par les dispositions suivantes :

Art. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les déblais et remblais sont autorisés uniquement au droit de l'emprise des constructions ou des aménagements autorisés ; le profil du reste du terrain naturel ne pourra pas être modifié.

Par conséquent, sur les parties du terrain laissées libres de constructions ou d'aménagements, il n'est pas possible de décaisser ou de déchausser, en tout ou partie, le niveau du terrain naturel.

Il est précisé que la dalle du niveau habitable des constructions devra être positionné à 20 cm minimum au-dessus du terrain fini conformément aux exigences du Dossier Loi sur l'eau.

Une étude géotechnique de type G2 devra obligatoirement être réalisée par les acquéreurs de lots individuels. Une attestation du géotechnicien l'ayant réalisée sera jointe au dépôt du permis de construire.

Art. 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès à la parcelle imposé sur une largeur de 5 m pour les lots individuels conformément au règlement graphique PA.10.2.

Art. 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Gestion des eaux pluviales :

Pour tous les lots individuels

Il sera demandé aux acquéreurs de chaque lot individuel de gérer au minimum une hauteur de pluie de 35 mm par infiltration dans l'enceinte du projet à travers le sol vivant (espaces verts en creux, jardin de pluie etc...), et en utilisant des matériaux perméables ou drainants pour tous les aménagements de stationnements, de terrasses, de cheminements piétons dans le respect des axes d'écoulement des eaux de pluie (implantation de mur ou muret interdite). **Un dispositif de surverse sera également réalisé selon les dispositions et localisations ci-dessous.**

Pour les lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, et 8

Les fonds de parcelles (zones non aedificandi) seront dotés d'un espace vert en creux sur 3 m de large sur une profondeur moyenne de 20 cm permettant de gérer les 35 mm d'eau précédemment cités. Ces aménagements seront réalisés par l'aménageur et les acquéreurs devront règlementairement les maintenir en l'état et les entretenir.

Les eaux pluviales desdits lots devront donc être dirigées vers cet espace vert par ruissellement de surface.

Au-delà des 35 mm de hauteur d'eau de stockage, les eaux de ruissellement surverseront vers l'aval.

Pour les lots 4a, 4b, 4c, 4d, 4e et 4f

Les fonds de parcelles (zones non aedificandi) seront dotés d'un espace vert en creux sur 3 m de large sur une profondeur moyenne de 20 cm permettant de gérer les 35 mm d'eau précédemment cités et sous lequel une tranchée drainante d'environ 50 cm avec un drain sera réalisée. Ces aménagements seront réalisés par l'aménageur et les acquéreurs devront règlementairement les maintenir en l'état et les entretenir.

Les eaux pluviales desdits lots devront donc être dirigées vers cet espace vert par ruissellement de surface.

Pour les lots 10 à 17,

L'amont des parcelles (zones non aedificandi) sera doté d'un espace vert en dépression dans lequel sera planté une haie. Ces aménagements seront réalisés par l'aménageur et les acquéreurs devront règlementairement les maintenir en l'état et les entretenir.

Les entrées charretières de ces parcelles 5 m * 5 m seront réalisées par l'aménageur en massif d'infiltration composé de matériaux drainants d'une hauteur de 1 ml ; à charge à l'acquéreur de les aménager avec des revêtements perméables (pavés drainants, enrobés perméables ou autres...). Ces aménagements seront réalisés par l'aménageur et les acquéreurs devront règlementairement les maintenir en l'état et les entretenir.

En cas de mise en charge du dispositif d'infiltration, une surverse permettra l'évacuation du trop-plein via une boîte de branchement en limite de parcelle vers la structure réservoir de la chaussée du lotissement.

Les eaux pluviales desdits lots devront donc être dirigées vers cette zone.

Pour le macrolot 9

L'amont de la parcelle (zone non aedificandi) sera doté d'un espace vert en dépression dans lequel sera planté une haie. Ces aménagements seront réalisés par l'aménageur et les acquéreurs devront règlementairement les maintenir en l'état et les entretenir.

Les eaux pluviales de la parcelle, se rejeteront directement dans l'exutoire du projet au sud-est.

Pour les lots 9 et 14

Une zone non aedificandi est matérialisée en limite séparative et elle devra rester en l'état afin de laisser s'écouler les eaux de pluie de l'amont. Les acquéreurs devront règlementairement la maintenir en l'état et l'entretenir.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation dans le respect de la zone de constructibilité conformément au règlement graphique PA.10.2.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation en limite séparative Est imposée pour les parcelles 4a, 4b, 4c, 4d, 4e et 4f conformément au règlement graphique PA.10.2.

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les habitations individuelles : R + 1 + combles aménageables dans la limite d'une hauteur au point le plus haut de 10 m.

Art. 11- Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les menuiseries seront de couleur noir foncé ou gris anthracite (RAL 9005 et 7016 ou équivalent).

Les garde-corps seront de couleur noir foncé ou gris anthracite (RAL 9005 et 7016 ou équivalent), ou aspect bois de teinte chêne clair, naturel ou équivalent ou vitrés transparents ou opaques.

Les pare-soleils seront de couleur noir foncé ou gris anthracite (RAL 9005 et 7016 ou équivalent).

Les toitures des constructions (hors annexes, auvents et vérandas) seront traitées :

- soit en toiture-terrasse végétalisée
- soit à 2 pans ou plus avec le faîtage principal le plus long parallèle à la voirie recouvertes de tuiles de couleur noir foncé ou gris anthracite (équivalent RAL 9005 et 7016).



Les zingueries (gouttières et éléments d'étanchéité) seront de couleur noir foncé ou gris anthracite (équivalent RAL 9005 et 7016 ou équivalent).

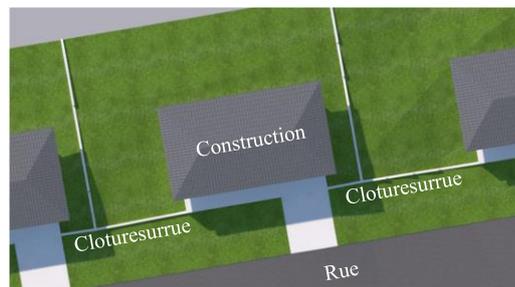


Le traitement de finition des façades sera réalisé en enduit ton blanc crème, blanc kaolin, beige, sable, gris chrome, gris galet (équivalent RAL 9001, 9010, 1001, 1002, 7016, 7032). Les vêtements seront en aspect bois de teinte chêne clair, naturel ou équivalent, en aspect pierres ou briques selon l'architecture de l'habitation.



Les clôtures :

En cas de réalisation de clôtures sur rue pour les maisons individuelles, elles se situeront dans la continuité de la façade principale des constructions. L'espace situé entre la voie de l'espace commun et la façade des constructions principales n'est pas clôturé et constitue un espace privatif géré par chaque lot.



Aucun mur ou muret ne devra être édifié afin de laisser les eaux de pluie s'écouler conformément aux exigences du Dossier Loi sur l'eau.

Les parcelles d'angle auront la possibilité d'édifier un retour de clôture en limite de parcelle avec le domaine public.

L'accès au garage, à l'habitation et les emmarchements seront ton beige, sable, gris chrome, gris galet (équivalent RAL 7016, 7032, 1001, 1002).

Tous les aménagements de stationnements, de terrasses, de cheminements piétons... devront utiliser des matériaux perméables ou/et drainants conformément aux exigences du Dossier Loi sur l'eau.

Les constructions devront s'intégrer le plus possible dans le profil du terrain.

Art. 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Au moins un arbre sera planté dans l'espace situé entre la voie de l'espace commun et la façade principale des constructions.