

## REGLEMENT DU LOTISSEMENT - LA MAXE (57) - « LE STADE » 5 LOTS

### DISPOSITIONS GENERALES

#### OBJET DU REGLEMENT

- Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à LA MAXE, dénommé « LE STADE » et composé de 5 lots à bâtir. .
- Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
- 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 du lotissement.
- Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, et s'ajoute aux règles d'urbanismes applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone 1AU définies au plan local d'urbanisme de la commune de LA MAXE.

#### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les dispositions du présent règlement complètent celles du règlement de la zone 1AU du PLU de la commune de LA MAXE.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les terrains lotis étant destinés à la construction de logements à l'usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Les logements expo ou témoins ne pourront pas être édifiés.

Les professions à caractère libéral ne sont pas autorisées (cabinet d'assurances, médical, etc).

Chaque lot recevra une maison individuelle comportant un seul logement

#### ARTICLE 3 -ACCES ET VOIRIE

La largeur des accès aux parcelles pour les véhicules est limitée à 5 mètres et leur emplacement devra respecter le plan d'implantation des bâtiments (PA 9).

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement eaux usées.

##### 2. Eaux pluviales et autres eaux propres des propriétés privées.

Les eaux pluviales provenant des toitures, les eaux provenant des drains périphériques aux bâtiments, ainsi que les autres eaux propres, telles que eaux de ruissellement, eaux de sources, si elles existent, devront se jeter dans le réseau collectif d'assainissement eaux pluviales;

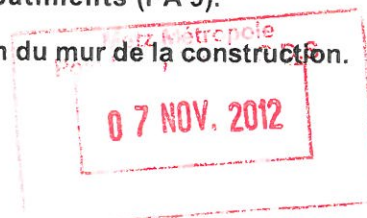
##### 3. Eaux pluviales et eaux propres des espaces publics.

Les eaux pluviales provenant des routes, trottoirs, places et autres espaces publics, seront raccordées au réseau collectif d'assainissement eaux pluviales.

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

L'implantation des constructions principales et des garages par rapport aux voies et emprises publiques sera conforme au plan d'implantation des bâtiments (PA 9).

Le calcul des distances se fait à partir du bord de toit et non du mur de la construction.



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

Les constructions principales et les garages seront obligatoirement implantés à l'intérieur des zones définies dans le plan d'implantation des bâtiments (PA 9) et conformément au règlement du PLU de la commune de LA MAXE.

Les piscines ne pourront pas être implantées en limite de propriété et devront respecter une distance minimum de 3 mètres (margelles comprises) par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 11 - ASPECTS EXTERIEURS

### -Toitures

Les toitures des constructions principales seront couvertes de tuiles (béton ou terre cuite) rouges ; en outre les toitures terrasses sont interdites.

### - Clôtures

Les clôtures de la rue de la Vacquinière seront constituées soit par des grilles doublées de haies vives soit par des murets de 50 centimètres surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie Elles auront une hauteur maximale de 1.50m par rapport au niveau du terrain fini.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1.80m par rapport au niveau du terrain fini.

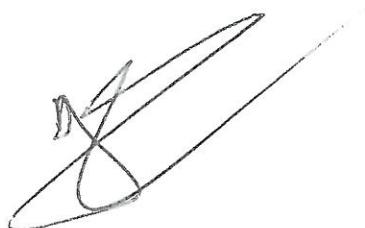
### -Façades

Le coloris des façades se rapprochera des teintes des maisons présentes rue de la Vacquinière et rue des Aulnes.

### -Télévision

Les antennes et les paraboles extérieures sont interdites.

FAIT A LA MAXE LE 05 novembre 2012



**METZ METROPOLE**  
Pôle Urbanisme - G.D.S.  
DOCUMENT AYANT SERVI A L'INSTRUCTION

Metz, le **09 NOV. 2012**

L'instructeur  
  
  
Jennifer MOHR-BLAISING

Metz Métropole  
Pôle Urbanisme - G.D.S.  
**07 NOV. 2012**

# ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

### Rappels :

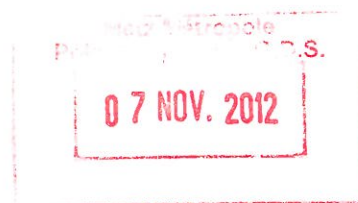
1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les coupes, abattages d'arbres et défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et dans les espaces boisés non classés figurant au plan.
3. Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation dans la zone de constructibilité citée dans les articles 6 - 7 et 8 du présent règlement.
4. Lors de l'édification de constructions situées à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
5. Dans les secteurs soumis à des inondations (repérés par l'indice (i) et périmètres grisés), les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux mesures prises dans le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) en vigueur à la date d'approbation du présent règlement (ou à ceux qui viendront s'y substituer.)

**METZ METROPOLE**  
Pôle Urbanisme - G.D.S.  
DOCUMENT AYANT SERVI A L'INSTRUCTION

Metz, le **09 NOV. 2012**

L'instructeur

  
Jennifer MOHR-BLAISING



#### 452 - 1AU - Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone;
- Les dépôts de toutes natures,
- Les carrières ou décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

#### 452 - 1AU - Article 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions non mentionnées à l'article 7 AU 7, à condition :
  - qu'elles fassent partie d'une opération à dominante d'habitat comprenant au minimum 3 constructions.
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
  - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
  - qu'elles relèvent du régime déclaratif pour les installations classées.
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

#### 452 - 1AU - Article 3 - Accès et voiries

##### 1 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
  - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
  - c) 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant
- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

##### 2 - Accès

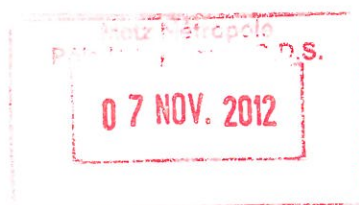
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - a) la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - b) la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

**METZ METROPOLE**  
Pôle Urbanisme - G.D.S.  
DOCUMENT AYANT SERVI A L'INSTRUCTION

08 NOV. 2012

L'instructeur

Jennifer MOHR-BLAISING



#### 452 - 1AU - Article 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

##### 1 - Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

##### 3- Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

METZ METROPOLE  
Bâtiment - G.D.S.  
DOCUMENT AYANT SERVI A L'INSTRUCTION

#### 452 - 1AU - Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Pas de prescriptions

Metz, le 09 NOV. 2012

#### 452-1AU-Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions principales sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, sans que la distance à l'alignement de la voie publique soit inférieure à 5 mètres.

Lorsqu'il n'y a pas de constructions sur les parcelles voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 5 à 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer.

Au-delà de cette bande 25m, seules les annexes et les piscines non couvertes sont autorisées.

Les autres constructions que la principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur la parcelle voisine, dans le but de former une unité architecturale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### 452-1AU-Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50m à l'égout de toiture, l'implantation sur limite est autorisée. Pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 2.50m, l'implantation devra observer une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Metz Métropole  
Patrimoine - G.D.S.  
07 NOV. 2012

#### **452-1AU-Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

#### **452 - 1AU - Article 9 - Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30% de la surface du terrain, y compris les annexes. La surface totale globale des annexes ne pourra dépasser 30m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **452 - 1AU - Article 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6 mètres.  
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.  
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 2.50 mètres à l'égout de toiture pour les constructions situées en limite séparative et à 5 mètres pour les autres implantations. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.  
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### **452 - 1AU - Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

#### **452 - 1AU - Article 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

#### **452 - 1AU - Article 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.
3. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.
4. Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

#### **452 - 1AU - Article 14 - COEFFICIENT DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35

**METZ METROPOLE**

Document n° 6.35  
DOCUMENT ATANT SERVIA L'INSTRUCTION.

Metz, le **09 NOV. 2012**

L'instructeur

Jennifer MOHR-BLAISING

Metz Métropole  
PARCOURS D.S.

**07 NOV. 2012**